राजस्थान सरकार

राजस्थान {नगरीय क्षेत्र अलवर} भवन विनियम] 2025
Rajasthan {Urban Area Alwar} Building Regulations, 2025

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान सरकार] जयपुर

विषय सूची

क्र. सं.	विषय -विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ	**04**
2.	परिभाषाऐं	**05**
3.	नगरीय क्षेत्र में भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्ड	**13**
4.	भवन निर्माण की श्रेणिया एवं मापदण्ड	**18**
5.	बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु मापदण्ड	**44**
6.	भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड	**47**
7.	भवन निर्माण हेतु आवश्यक सर्विसेज	**59**
8.	पर्यावरण संरक्षण हेतु नियम	**62**
9.	विशेष योग्यजनों के लिये प्रावधान	**65**
10.	अन्य प्रावधान	**66**
11.	भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम संस्था / स्तर	**67**
12.	विशेष शक्तियां	**70**
13.	भवन निर्माण स्वीकृति हेतु अनुमति, प्रक्रिया एवं वैद्यता	**70**
14.	निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जानी वाली प्रक्रिया	**75**
15.	पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण -पत्र	**76**
16.	भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञः अर्हताएं एवं पंजीकरण	**80**
17.	दण्डात्मक व्यवस्था	**84**
18.	निरसन तथा व्यावृति	**85**
	अनुसूचियाँ	
	अनुसूची -1 विभिन्न गतिविधियाँ एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों का विवरण	**84**
	अनुसूची -2 भवन निर्माण सम्बंधित दरें	**86**
	अनुसूची -3 आवश्यक शपथ पत्र / आनापत्ति प्रमाण -पत्र / सर्टिफिकेट	**90**
	अनुसूची -4 भवन निर्माण से संबंधित पर्यावरणीय शर्तें	**91**
	अनुसूची -5 500 मी . तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 मी . निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो , पर भवन निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व स्थानीय	**94**

	निकाय में जमा करवाये जाने हेतु वांछित दस्तावेजों की चैकलिस्ट	
	अनुसूची -6 स्थानीय निकाय से 500 व.मी . से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने हेतु वांछित दस्तावेजों की चैकलिस्ट	**95**
	अनुसूची -7 पंजीकृत वास्तुविद् से 500 व.मी . से अधिक एवं 2500 व.मी . क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम 15 मी . ऊँचाई के भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया	**103**

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग , राजस्थान , जयपुर

अलवर, ..., 2025

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम , **1959** की धारा **75,** राजस्थान नगर पालिका अधिनियम , **2009** की धारा **338,** में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार द्वारा मॉडल राजस्थान क्ष्नगरीय क्षेत्र अलवरद्ध भवन विनियम , **2025** लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है।

मॉडल राजस्थान क्ष्नगरीय क्षेत्र अलवरद्ध भवन विनियम , **2025** संबंधित निकाय द्वारा राजस्थान राजपत्र में प्रकाषन की तिथि से उनके अधिसूचित नगरीय क्षेत्र में प्रभावी होंगे।

इन विनियमों के प्रभावी होने की तिथि से संबंधित नगरीय निकाय द्वारा पूर्व में अधिसूचित नगरीय क्षेत्र भवन विनियम (विषिष्ट क्षेत्रों को छोड़कर) लागू नहीं रहेंगें।

1. संक्षिप्त नाम तथा प्रारम्भ
1.1 भवन विनियम (Building Regulations) मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र अलवर) भवन विनियम, 2025 [Model Rajasthan {Urban Area Alwar} Building Regulations, 2025] कहलायेंगे।
1.2 उक्त विनियम राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से प्रभावी होगें।
1.3 इन विनियमों का विस्तार अलवर नगरीय क्षेत्र के लिये प्रभावी रहेंगे।

2. परिभाषाऐं (Definitions)
इन विनियमों में जब तक विषय अथवा संदर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित नहीं हो:-
2.1 'अधिनियम' (Act) से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009, राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 1970, अभिप्रेत है।
2.2 'नगरीय निकाय/स्थानीय निकाय' (Urban Body/Local Body) से विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर निगम/नगर परिषद्/नगर पालिका जैसी भी स्थिति हो, अभिप्रेत है।
2.3 'ग्राम पंचायत' (Village Panchayat/Rural Local Body) से राजस्थान पंचायत अधिनियम संशोधन, 1994 के अन्तर्गत गठित ग्राम पंचायत, अभिप्रेत है।
2.4 'सक्षम संस्था' (Competent Authority) से भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु ग्राम पंचायत की आबादी क्षेत्र में ग्राम पंचायत का प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम के क्षेत्र में संबंधित नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम द्वारा निर्दिष्ट प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यासों में संबंधित न्यास द्वारा निर्दिष्ट प्राधिकृत अधिकारी, जयपुर/जोधपुर/अजमेर/कोटा/उदयपुर विकास प्राधिकरण में संबंधित विकास प्राधिकरणों द्वारा निर्दिष्ट प्राधिकृत अधिकारी, रीको एवं आवासन मण्डल के योजना क्षेत्रों में रीको एवं आवासन मण्डल द्वारा निर्दिष्ट प्राधिकृत अधिकारी या अन्य किसी विशिष्ट क्षेत्र हेतु राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट अधिकारी अथवा विनियम संख्या 11 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।
2.5 'सक्षम अधिकारी' (Competent Officer) से विनियम-11 में वर्णित अधिकारी एवं पंजीकृत तकनीकीविज्ञ, अभिप्रेत है।

2.6 'बड़े शहर' (Large Cities) से इन विनियमों हेतु जारी नवीनतम भारतीय जनगणना के अनुसार 1.00 लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहर, अभिप्रेत है।
2.7 'मध्यम एवं लघु शहर' (Small and Medium Towns) से इन विनियमों हेतु विनियम 2.6 में परिभाषित बडे शहरों को छोडकर राजस्थान के अन्य सभी शहर, अभिप्रेत है।
2.8 'नगरीय क्षेत्र' (Urban Area) से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम की धारा 3 (1) के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित नगरीय क्षेत्र, नगर विकास न्यास, अलवर के अंतर्गत आने वाला अधिसूचित क्षेत्र अभिप्रेत है।
2.9 'योजना क्षेत्र' (Scheme Area) से नगरीय क्षेत्र की सीमा में संबंधित अधिनियम के अन्तर्गत गठित नगरीय निकाय/विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/राजस्थान आवासन मण्डल/रीको/ग्राम पंचायत/अन्य राजकीय अथवा अर्द्धराजकीय संस्था द्वारा प्रासंगिक अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तावित/विकसित योजना क्षेत्र, अभिप्रेत है। जिसमें निम्न योजना क्षेत्र सम्मिलित होंगे:- (क) नगरीय निकाय/विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/राजस्थान आवासन मण्डल/रीको/ग्राम पंचायत/अन्य राजकीय अथवा अर्द्धराजकीय संस्था की स्वीकृत योजनाऐ।
(ख) राज्य सरकार द्वारा जारी नियमों/ नीतियों यथा उपविभाजन नियम-1975 अथवा प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी, मुख्यमंत्री जन आवास योजना-
2015 आदि सहित समय-समय पर जारी अन्य नियमों / नीतियों के अन्तगर्त स्वीकृत योजनाऐ।
2.10 'परिसर' (Campus) :- परिसर (आवासीय/वाणिज्यिक / संस्थागत/औद्योगिक) से ऐसा क्षेत्र (कैम्पस प्लान) जिसमें मुख्य उपयोग/गतिविधि यथा आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थागत/औद्योगिक से संबंधित (Incidental) अन्य आवश्यक उपयोग/गतिविधियां यथा आवासीय, वाणिज्यिक, शैक्षणिक, कार्यालय आदि भी विकसित की गई हो, अभिप्रेत है। उदाहरणार्थ –

इंजीनियरिंग कॉलेज परिसर (कैम्पस), विश्वविद्यालय परिसर (कैम्पस) में प्रमुख शैक्षणिक गतिविधियों के साथ-साथ प्रशासनिक कार्यालय, हॉस्टल, संकाय आवास, दुकाने, ऑडिटोरियम एवं औद्योगिक परिसर (कैम्पस) में मुख्य उपयोग औद्योगिक के साथ-साथ आवासीय, कार्यालय, शैक्षणिक, दुकानें आदि भी स्थित हो।
2.11 'मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान/जोनल
डवलपमेंट प्लान' (Master Plan/ Master Development Plan/Zonal Development Plan) से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013, कोटा विकास प्राधिकरण अधिनियम 2023, उदयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2023, बीकानेर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025, भरतपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 2025 और यथास्थिति राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के उपबन्धों के अनुसार किसी नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गयी प्रारूप योजना को सम्मिलित करते हुए कोई मास्टर प्लान या मास्टर डवलपमेंट प्लान या जोनल डवलपमेंट प्लान, जैसा भी लागू हो, अभिप्रेत है।
2.12 'भू-उपयोग निर्धारण एवं नियंत्रण गाईडलाईन्स (Land Use Determination Control Guidelines)' से शहरों/कस्बों की मास्टर विकास योजना में सम्मिलित अथवा राज्य सरकार द्वारा जारी विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (Development Promotion & Control Regulations), अभिप्रेत है।
2.13 'नेशनल बिल्डिंग कोड' (National Building
Code) से भारतीय मानक ब्यूरो, नई दिल्ली द्वारा प्रकाशित नेशनल बिल्डिंग कोड का प्रचलित संस्करण, अभिप्रेत है।
2.14 'भवन' (Building) से किसी भी प्रयोजन के लिए
और किसी सामग्री से निर्मित कोई संरचना जिसमें नींव, प्लिन्थ, दीवारें, फर्श, छतें, चिमनियाँ,

स्थित चबूतरे, बरामदे, बालकॉनियाँ, कार्निसें या बहिर्गत (Outer) भाग या किसी भवन का कोई भाग या उससे संसक्त कोई वस्तु या किसी भूमि की चारदीवारी करती हुई या चारदीवारी करने के लिए आशयित कोई भी दीवार (तीन मीटर से कम ऊँचाई की सीमा दीवार को छोड़कर), चिह्न या बाह्र अभिदर्शक संरचना सम्मिलित है, (किन्तु इसमें कोई अस्थायी निर्माण यथा तम्बू शामियाना या तिरपाल-आश्रय सम्मिलित नहीं है) अभिप्रेत है।
2.15 'भवन निर्माण' (Building Construction) से
नये भवन का निर्माण, निर्मित भवन में परिवर्तन या परिवर्धन, निर्मित भवन को आंशिक या पूर्ण रूप से ध्वस्त किया जाकर पुर्ननिर्माण, दुर्घटना या प्राकृतिक आपदा से आंशिक या पूर्ण रूप से क्षतिग्रस्त भवन का आंशिक या पूर्ण रूप से निर्माण कराना, अभिप्रेत है।
2.16 'भूखण्डधारी' (Land/Plot Owner/Holder) से
भूखण्ड का विधिसम्मत मालिकाना हक रखने वाला व्यक्ति, व्यक्तियों का समूह, प्राईवेट एवं पब्लिक लिमिटेड कम्पनी, एचयूएफ एवं पार्टनरशिप फर्म, प्रोपराइटर फर्म अभिप्रेत है।
2.17 'आवासीय भवन' (Residential Building) से ऐसा
कोई भवन जिसका उपयोग अनुसूची-1 के क्रं. सं. 1 में वर्णित आवासीय गतिविधियों से जो मुख्य रूप से आवासन के लिये काम आता हो या अधिकल्पित हो, अभिप्रेत है।
2.18 'निवास इकाई' (Dwelling Unit) से भवन या उसका
भाग जिसमें न्यूनतम एक वास योग्य कमरा, रसोई, शौचालय, हो जो पूर्णतः / मुख्यतः निवास प्रयोजन के लिए अधिकल्पित हो या उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।
2.19 'स्वतंत्र आवास' (Independent Residence) से ऐसा आवासीय भवन जिसमें अधिकतम 04 निवास इकाईयाँ प्रस्तावित / निर्मित हो, अभिप्रेत है।
2.20 'बहु निवास इकाई' (Multiple Dwelling Units)
500 व.मी. से अधिक एवं 750 व.मी. तक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित/निर्मित ऐसा आवासीय भवन

जिसमें अधिकतम 08 आवासीय इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित / निर्मित हो, अभिप्रेत है।
2.21 'फ्लैट्स' (Flats) 750 व.मी. से अधिक
क्षेत्रफल एवं 5000 मी. से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर प्रस्तावित/निर्मित ऐसा आवासीय भवन जिसमें 04 से अधिक निवास इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित / निर्मित हो, अभिप्रेत है।
2.22 'ग्रुप हाउसिंग' (Group Housing) से 5000
व.मी. व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर जिसमें 04 से अधिक स्वतंत्र आवासों / बहुनिवास इकाईयों/फ्लेट्स के समूहों का ऐसा आवासीय परिसर, जिसमें कि आवास सुविधा के साथ-साथ अन्य आवश्यक सुविधाऐं यथा पार्क, सामुदायिक सुविधा आदि स्थित हों एवं परिसर की सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्री वॉल (Gated Community) प्रस्तावित/निर्मित हो, अभिप्रेत है।
2.23 'स्टुडियो अपार्टमेंट' (Studio Apartment)
से 750 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल पर निर्मित ऐसा भवन जिसमें सभी निवास इकाईयों में एक शयनकक्ष, कॉमन हॉल, रसोई एवं शौचालय हो, अभिप्रेत है।
2.24 'फार्म हाउस' (Farm House) / पर्यावरण
मैत्री आवास (Eco Friendly House) से नगरीय क्षेत्र सीमा में ऐसा भूखण्ड जो कि विनियम-4.3.7 के अनुसार मुख्य रूप से कृषि/बागवानी के उपयोग के साथ-साथ आंशिक भाग पर आवासीय भवन हेतु भी निर्मित / प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
2.25 'हॉस्टल' (Hostel) से ऐसे भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग भवन स्वामी के स्वंय के निवास के अतिरिक्त अथवा सम्पूर्ण रूप से, 10 व अधिक छात्रों / वेतन भोगी कर्मचारियों के अस्थाई निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित हो।
2.26 'रिटार्यमेन्ट हॉम्स' (Retirement Homes) से ऐसे भवन अभिप्रेत है, जिसका उपयोग 60 वर्ष से अधिक आयु के व्यक्तियों के निवास हेतु निर्मित किया जाना अथवा उपयोग किया जाना प्रस्तावित हो।

2.27 'अर्कोडेबल हाउसेजे' (Affordable Houses) ऐसे भवन जो कि राज्य सरकार द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना/अर्कोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के अर्न्तगत निर्धारित मानदण्डों के अनुसार हो।
2.28 'वाणिज्यिक भवन' (Commercial Building) से ऐसा कोई भवन जिसका उपयोग अनुसूची-1 के क्रंम. सं. 2 में वर्णित वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए किया गया हो अथवा किया जाना प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
2.29 'मल्टीप्लेक्स' (Multiplex) से ऐसा भवन जिसमें एक या एक से अधिक सिनेमा, थियेटर, सभा स्थल के साथ मनोरंजन, रेस्टोरेंट एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ जैसे- शौरूम, रिटेल शॉप्स प्रस्तावित / निर्मित हो, अभिप्रेत है।
2.30 'रूफ टॉप रेस्टोरेंट' (Roof Top Restaurant) से ऐसा रेस्टोरेंट जो भवन की सबसे ऊपरी छत (Uppermost floor) पर विनियिम-4.4.10 के अनुसार प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
2.31 'होटल' (Hotel) से भोजन सहित या रहित, अस्थाई
तौर पर ठहराने के काम में आने वाला न्यूनतम 10 कमरों का भवन जिसके भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. हो, अभिप्रेत है।
2.32 'रिसोर्ट (Resort)/रिसोर्ट हाउसिंग (Resort
Housing)/ हैल्थ रिसोर्ट (Health Resort)/ स्पोर्टस रिसोट (Sports Resort)' से ऐसा भवन, जिसमें पर्यटकों के ठहरने की व्यवस्था यथा कोटेजेस / कमरें / टेन्ट के साथ-साथ खानपान, आमोद प्रमोद, खेल-कूद, मनोरंजन, योगा /मेडिटेशन आदि की सुविधाएं हो, अभिप्रेत है।
2.33 'मोटल' (Motel) से ऐसा भवन जिसमें यात्रा
करने वालों के लिए ठहरने, वाहन पार्किग एवं वाहन रिपेयरिंग, रिटेल शॉपिंग एवं खानपान की सुविधाऐं हो, अभिप्रेत है।
2.34 'गेस्ट हाउस' (Guest House)
पर्यटकों/व्यक्तियों के भोजन सहित या रहित अस्थाई तौर पर ठहराने के लिए काम में आने वाला भवन, अभिप्रेत है।

2.35 'संस्थागत भवन' (Institutional Building) से
ऐसा भवन जो कि अनुसूची-1 के क्रं. सं. 4 में वर्णित सांस्थानिक गतिविधियों हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
2.36 'कोचिंग सेंटर' (Coaching
Centre/Institute) से एक ऐसा केंद्र, जो किसी व्यक्ति / संस्था द्वारा स्थापित, चलाया या संचालित किया जाता है, जिसका मुख्य उद्देश्य 50 से अधिक छात्रों को किसी अध्ययन कार्यक्रम, प्रतियोगी परीक्षाओं की तैयारी, या विद्यालय, कॉलेज, और विश्वविद्यालय स्तर के छात्रों को शैक्षिक सहायता प्रदान करना अभिप्रेत है।
2.37 'औद्योगिक भवन' (Industrial Building) से कोई
भवन या किसी भवन की संरचना का भाग (अनुसूची-1 के क्रंम. सं. 5 पर उल्लेखित भवनों की प्रकृति के अनुसार प्रस्तावित / निर्मित भवन) जिसमें किसी भी प्रकार की सामग्री बनाई, संयोजित या प्रसंस्कृत की जाती हो, अभिप्रेत है।
2.38 'मिश्रित उपयोग' (Mixed Use) से ऐसा
भवन/भूखण्ड अथवा भवन परिसर जिसमें आवासीय, वणिज्यिक, पर्यटन इकाइ व संस्थागत उपयोग साथ अथवा पृथक-पृथक मंजिलों पर निर्मित / प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
2.39 'सैटबैक' (Setback) से उन न्यूनतम दूरियां
जो भू-खण्ड की सीमा रेखाओं से भू-खण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है, अभिप्रेत है।
(i) सामने के सैटबेक – किसी भू-खण्ड के सामने स्थित सबसे चौडी सड़क की तरफ लगने वाली सीमा
से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
(ii) पार्श्व सैटबेक – किसी भू-खण्ड के पार्श्व सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
(iii) पीछे के सैटबेक – किसी भू-खण्ड के पीछे की सीमा से भवन रेखा की दूरी अभिप्रेत है।
2.40 'भवन रेखा' (Building Line) से वह रेखा जहां तक
भवन कुर्सी का विधि पूर्वक विस्तार हो सकता है, अभिप्रेत है।

2.41 'सकल निर्मित क्षेत्र' (Gross Builtup
Area) से किसी भी भवन की समस्त मंजिलों पर प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का कुल योग, अभिप्रेत है।
2.42 'गणना योग्य निर्मित क्षेत्र' (Net Builtup
Area) से विनियम संख्या-4.14 (viii) के अनुसार सकल निर्मित क्षेत्र में से अनुज्ञेय छूट के पश्चात् प्राप्त निर्मित क्षेत्र अभिप्रेत है।
2.43 'बी.ए.आर.' (Builtup Area Ratio) से सभी
मंजिलों के विनियम संख्या-4.14 (viii) के अनुसार गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल, अभिप्रेत है।
2.44 'भू-आच्छादन' (Ground Coverage) से विनियम
संख्या - 4.13 के अनुसार भूमि का आच्छादित क्षेत्र जो कुर्सी तल के एवं यदि भवन स्टिल्ट अथवा पोडियम पर निर्मित / प्रस्तावित है तो ठीक उसके ऊपर भवन द्वारा आच्छादित तल क्षेत्र, अभिप्रेत है।
2.45 'भवन की ऊँचाई' (Building Height) का
निर्धारण प्लिंथ की ऊँचाई (अधिकतम 1.2 मीटर) अथवा स्टिल्ट प्रस्तावित होने पर स्टिल्ट की छत (अधिकतम 3.5 मीटर) से भवन की अंतिम छत (टेरेस) (सर्विस फ्लोर, मध्यवर्ती तलों पर पार्किंग फ्लोर सहित) तक की ऊँचाई से, अभिप्रेत है।
2.46 'बहुमंजिला भवन' (Multistorey Building) ऐसा
भवन जिसकी अधिकतम ऊँचाई 15 मी. (सर्विस फ्लोर, मध्यवर्ती तलों पर पार्किंग फ्लोर सहित) से अधिक हो, अभिप्रेत है। अधिकतम 1.2 मीटर प्लिंथ एवं अधिकतम 3.5 मीटर स्टिल्ट की ऊँचाई की गणना भवन की कुल ऊँचाई में सम्मिलित नहीं होगी।
2.47 'रोड लेवल' (Road Level) से भूखण्ड के सामने
की मुख्य सड़क के मध्य की ऊंचाई का लेवल अभिप्रेत है जिस पर भूखण्ड स्थित है, यदि भूखण्ड के सामने की सड़क ढलान में है तो भूखण्ड के सामने स्थित रोड का उच्चतम लेवल, अभिप्रेत है।

2.48 'सड़क की चौड़ाई' (Road Width/Road Right
of Way) से भूखण्ड के सामने स्थित विद्यमान सड़क की लंबाई में एक छोर से दूसरे छोर तक की औसत चौड़ाई अथवा मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/अन्य स्वीकृत प्लान में प्रस्तावित मार्गाधिकार, अभिप्रेत है।
2.49 'भूमि स्तर' (Ground Level) से भूखण्ड या
स्थल का औसत तल, अभिप्रेत है।
2.50 'कुर्सी' (Plinth) से भू-तल फर्श के धरातल और
भूखण्ड के सामने के मुख्य सडक के तल के बीच की संरचना का भाग, अभिप्रेत है।
2.51 'कुर्सी क्षेत्र' (Plinth Area) से भवन के
बेसमेन्ट की छत या भू–मंजिल के फर्श के स्तर पर निर्मित आच्छादित क्षेत्र, अभिप्रेत है।
2.52 'बेसमेन्ट' (Basement) से भवन का ऐसा भाग
जिसे पूर्णतः या आंशिक रूप से भू-सतह के नीचे निर्मित किया गया हो, अभिप्रेत है।
2.53 'मंजिल' (Storey) से किसी भवन का वह भाग जो
किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर के फर्श की सतह के मध्य स्थित है अथवा जहां उसके ऊपर कोई फर्श नहीं, वहां किसी फर्श तथा ठीक उसके ऊपर की छत के मध्य का स्थान, अभिप्रेत है।
2.54 'मैजनाईन फ्लोर' (Mezzanine Floor) से भूतल
अथवा किसी भी तल एवं इससे ऊपर की किन्हीं दो तलों के बीच एक मध्यवर्ती मंजिल जो कि भूमि तल से ऊपर हो एवं जिसका प्रवेश केवल निचली मंजिल से हो तथा जिसका फर्श क्षेत्र संबंधित कमरे के क्षेत्रफल का एक तिहाई से अधिक न हो एवं स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मी. से कम न हो, अभिप्रेत है।
2.55 'सर्विस फ्लोर' (Service Floor) से किसी
बहुमंजिला भवन में स्थित किन्ही दो मंजिलों के बीच अधिकतम 2.4 मीटर ऊँची मंजिल / फ्लोर जो कि केवल भवन से संबंधित पाइप, सर्विस डक्ट, रख-रखाव कार्यालय अथवा भवन के उपयोग संबंधित सुविधाओं के भण्डारण इत्यादि के उपयोग में लिया जाये, अभिप्रेत है।

2.56 'स्टिल्ट फ्लोर' (Stilt Floor) से खम्बों पर
बना हुआ एवं खुला भू-तल जो कि मुख्य रूप से पार्किंग प्रयोजन हेतु निर्मित / प्रस्तावित हो, अभिप्रेत है।
2.57 'पार्किग फ्लोर' (Parking Floor) से भवन में
केवल पार्किग उपयोग हेतु प्रस्तावित बेंसमेंट, भूतल स्टील्ट या भवन के अन्य किसी भी तल से है जिसमें न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किग, सीढियाँ, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि हेतु एवं अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र विनियमों में अनुज्ञेय भवन की सविर्सेज, सुविधाओं व भूतल स्टील्ट पर अनुज्ञेय अन्य गतिविधियों के लिए दिया गया हो, अभिप्रेत है।
2.58 'पार्किंग स्थल / क्षेत्र' (Parking Site/Area) से वाहनों को पार्क करने के लिये पर्याप्त आकार का स्थल/क्षेत्र जो किसी गली या रास्ते/रैम्प से जोड़ने वाले वाहन मार्ग सहित अहातायुक्त / अहातारहित कोई क्षेत्र चाहे वह आच्छादित हो अथवा खुला हो, अभिप्रेत है।
2.59 'समतुल्य कार इकाई' (Equivelant Car Unit)'
से एक कार या तीन स्कूटर के बराबर, अभिप्रेत है।
2.60 'मेकेनिकल पार्किंग' (Mechanical Parking)
से वाहनों की रोबोटिक अथवा यांत्रिक संरचना द्वारा संचालित कार के ऊपर कार पार्किंग, अभिप्रेत है।
2.61 'वास योग्य कमरा' (Habitable Room) से ऐसा
कमरा जो एक या एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहवास, सोने या खाने के प्रयोजनार्थ अधिवास में लिया हुआ हो या अधिवास हेतु परिकल्पित हो किन्तु इसमें स्नानघर, शौचालय, लॉन्ड्री, भोजन सेवा, भण्डारण, गेलेरी, रसोई, जिनका ज्यादातर समय उपयोग नहीं किया जाता है सम्मिलित नहीं होंगे, अभिप्रेत है।
2.62 'शौचालय' (Toilet) से ऐसा स्थान, जो कि मल या
मूत्र त्यागने के लिए या दोनों के लिए हो, उसमें मनुष्यमल के लिये संयोजिकृत पात्र यदि कोई हो, के साथ की संरचना, अभिप्रेत है।

2.63 'खुला स्थान' (Open to Sky) से भूखण्ड का वह
भाग जो आकाश की ओर खुला हो या पारदर्शी अथवा अर्धपारदर्शी मटिरियल से ढका हो, अभिप्रेत है।
2.64 'ऐट्रियम' (Atrium) से किसी भी प्रकार के भू-
उपयोग के भूखण्ड पर किसी भी तल पर प्रस्तावित निर्माण जिसमें एक केन्द्रीय कक्ष जिसकी ऊँचाई 10 मीटर या उससे अधिक हो एवं उक्त क्षेत्र को स्काई लाईट / ट्रस्स अथवा डोम (अस्थाई स्ट्रकचर) से ढका गया हो, अभिप्रेत है।
2.65 'छज्जा' (Projection/Chajja) से सामान्यतया
बाहरी दीवारों पर खुलने वाले स्थानों के ऊपर धूप तथा वर्षा से बचाव के प्रयोजनार्थ बनाये जाने वाली ढलवा अथवा क्षैतिज संरचना, अभिप्रेत है।
2.66 'प्रोजेक्शन' (Projection) से किसी भी भवन से
बाहर निकली हुई कोई संरचना, (जो किसी भी सामग्री की हो) अभिप्रेत है।
2.67 'बालकनी' (Balcony) से आने जाने या बाहर
बैठने के स्थान के रूप में काम आने वाला रेलिंग सहित क्षैतिज आगे निकला भाग जो कि न्यूनतम एक ओर से खुली हो, अभिप्रेत है।
2.68 'डबल हाईट टैरेस' (Double Height Terrace) से
बहुमंजिला आवासीय भवनों में आवासीय इकाई के किसी भी कमरे के बाहर स्थित ऐसा खुला क्षेत्र जो कि न्यूनतम 5.5 मीटर की ऊँचाई (डबल हाईट) का हो अभिप्रेत है।
2.69 'बरामदा' (Verandah) से ऐसा आच्छादित
क्षेत्र जिसका कम से कम एक पार्श्व बाहर की ओर खुला हो व ऊपर की मंजिलों में खुले पार्श्व की ओर अधिकतम 1 मीटर ऊंचाई की पैरापेट खड़ी की गई हो, अभिप्रेत है।
2.70 'पैरापेट' (Parapet Wall) से रेलिंग सहित या
रहित छत या फर्श के सिरे के साथ-साथ निर्मित नीची दीवार जो 1.5 मीटर से अधिक तथा 0.75 मी. से कम ऊंचाई की नहीं हो, अभिप्रेत है।
2.71 'पार्टीशन वाल' (Partition Wall) से भार सहन
न करने वाली आन्तरिक दीवार, ऊंचाई में एक मंजिल या उसका भाग, अभिप्रेत है।

15

2.72 'पोर्च' (Porch/Portico) से भवन के प्रवेश
द्वार पर पैदल या वाहनों के लिये केन्टीलिवर / खम्बों पर निर्मित संरचना, अभिप्रेत है।
2.73 'ग्रीन एरिया / हरित क्षेत्र' (Green Area)
से ऐसा क्षेत्र जिसे हरियाली यथा ग्रास, पेड-पौधे, वृक्षारोपण, आदि हेतु उपयोग में लिया गया हो, अभिप्रेत है।
2.74 'हैजार्डस भवन' (Hazardous Building) से
कोई ऐसा भवन या किसी भवन का कोई भाग जो अत्यधिक ज्वलनशील या विस्फोटक पदार्थों या उत्पादकों के जो अत्यधिक तेजी से जल उठने वाले अथवा जो विषैला धुंआ या विस्फोटक उत्पन्न करने वाले हो अथवा ऐसे भण्डारण उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये जिसमें बहुत अधिक संक्षारक, विषैला या हानिकारक क्षार, अम्ल या कोई ऐसा अन्य द्रव्य अथवा रसायन काम आता हो जो ज्वाला, धुंआ और विस्फोट उत्पन्न कर सकते हो, विषैला प्रदाहजनक या संक्षारण गैस उत्पन्न कर सकते हो, अथवा ऐसी सामग्री जिसके भण्डारण उठाई, धराई या प्रसंस्करण से धूल का विस्फोटक मिश्रण उत्पन्न होता हो या पदार्थ को स्वतः ज्वलनशील सूक्ष्म अंशों में विभाजित करता हो, के भण्डारण, उठाई, धराई, निर्माण या प्रसंस्करण के लिये उपयोग में लिया जाता हो, अभिप्रेत है।
2.75 'अग्निशमन अधिकारी' (Fire Officer) से
संबंधित नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अग्निशमन अधिकारी, अभिप्रेत है।
2.76 'शरण क्षेत्र' (Refuge area) से भवन के
अन्दर ऐसा क्षेत्र जो कि फायर और स्मॉक से सुरक्षा हेतु निकास के समय अस्थायी रूप से Staging Area (मचान क्षेत्र) के रूप में उपयोग में आता हो, अभिप्रेत है।
2.77 'फायर टॉवर' (Fire Tower) से आग प्रतिरोधक
हेतु ऐसा परिवृत (Enclosed) क्षेत्र जो कि सीधा निकास से जुडा हो व भवन की संरचना से पृथक हो जिसमें संरक्षित लॉबी, सीढी और फायरमैन की लिफ्ट सम्मिलित हो, अभिप्रेत है।

2.78 'ग्रीन बिल्डिंग्स' (Green Buildings) से ऐसा भवन जिसका निर्माण पूर्ण कर लिया गया हो तथा लीडरशिप इन एनर्जी एण्ड एन्वायरमेन्टल डिजाईन LEED/IGBC/GRIHA/ASSOCHAM GEM/EDGE के प्रावधानों के लिये प्रश्नगत भवन की अनुशंषा की गई हो अथवा ऐसी समतुल्य संस्थाएं/तकनीकी विशेषज्ञ जिनकों ग्रीन बिल्डिंग के प्रमाणिकरण हेतु अधिकृत किया गया हों द्वारा प्लेटिनम / गोल्ड/सिल्वर रेटिंग दी गई हो, अभिप्रेत है।
2.79 'टी.डी.आर' (Transferable Development Right) से ऐसा अधिकार पत्र जो कि टी.डी आर पॉलिसी
/ नियमों के अंतर्गत सम्बन्धित निकाय द्वारा जारी किया गया हो, अभिप्रेत है।
2.80 'पूर्णता प्रमाण-पत्र' (Completion Certificate) से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है, जो विनियम संख्या 15 के प्रावधानों की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जावे।
2.81 'अधिवास प्रमाण-पत्र' (Occupancy Certificate) से अभिप्रेत ऐसे प्रमाण पत्र से है जो विनियम संख्या-15 की पालना पूर्ण करने पर सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जाये।
2.82 'अनुसूची' (Annexure) से इन विनियमों के साथ संलग्न अनुसूची, अभिप्रेत है।
नोट:-
(i) वे शब्द और अभिव्यक्तियों जो इन विनियमों में लिखी गई हैं किन्तु इनमें परिभाषित नहीं की गई हैं, उनका वही अर्थ होगा जैसा कि उनके लिए अधिनियम में निर्धारित किया गया है।
(ii) अन्य परिभाषायें जो यहां उल्लेखित नहीं है उनका वही अर्थ होगा जैसा उनके लिये राष्ट्रीय भवन संहिता (NBC) में निर्धारित किया गया है।

3. नगरीय क्षेत्र (Urban Area) में भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्ड

नगरीय क्षेत्र को निम्न वर्णित क्षेत्रों के अनुसार छः क्षेत्रों में विभाजित किया गया है :-

क्षेत्र एस -1 **(Area S-1)**	नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्र के ग्रामों का आबादी क्षेत्र जो ग्राम पंचायत द्वारा प्रबन्धित है।
क्षेत्र एस -2 **(Area S-2)**	नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत आने वाला चार दीवारी क्षेत्र ।
क्षेत्र एस -3 **(Area S-3)**	नगरीय क्षेत्र के अंतर्गत स्थित चार दीवारी क्षेत्र को छोडकर अन्य गैर योजनागत सघन आबादी क्षेत्र अथवा नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से पूर्व ग्राम पंचायत के अधीन रहा सघन आबादी क्षेत्र।
क्षेत्र एस -4 **(Area S-4)**	इन विनियमों के प्रभाव में आने से पूर्व के स्वीकृत योजना क्षेत्र ।
क्षेत्र एस -5 **(Area S-5)**	विशिष्ट क्षेत्र /सड़के यथा सुरक्षा की दृष्टि से महत्वपर्ण स्थान व निषेध क्षेत्र , पुरातात्विक महत्व के संरक्षित स्थल , पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थल , झील संरक्षित क्षेत्र , अधिसूचित अभ्यारण्य क्षेत्र , हैरिटेज स्थल के आस -पास एवं पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र आदि संरक्षित क्षेत्र।
क्षेत्र एस -6	एस-1, एस-2, एस-3, एस-4 एवं एस -5 को

(Area S-6) छोडकर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र।

उपरोक्त वर्णित क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति हेतु मापदण्ड:-
3.1 | एस-1 क्षेत्रों में भवन विनियम 3.3 (2) के
अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।
3.2 | एस-2 क्षेत्रों अर्थात् चार दीवारी
क्षेत्र हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यदि पृथक से कोई मापदण्ड निर्धारित कर स्वीकृत किये हुये हो तो तदानुसार मापदण्ड रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी। चार दीवारी क्षेत्र हेतु स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से मापदण्ड निर्धारित करते हुए राज्य सरकार की स्वीकृति से लागू किये जा सकेंगे। चार दीवारी क्षेत्र हेतु पृथक से मापदण्ड निर्धारित नहीं किये जाने की अवस्था में भवन विनियम 3.3 (2) के अनुसार मापदण्ड निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी।
3.3 | एस-3 क्षेत्रों (सघन आबादी क्षेत्र) में
भवन निर्माण हेतु मानदण्ड:-
1. परम्परागत रूप से विकसित गैर नियोजित क्षेत्र, सघन आबादी क्षेत्रों, कच्ची बस्ती क्षेत्रों का निर्धारण हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा सर्वे किया जायेगा तथा
ऐसे गैर नियोजित क्षेत्र जिनमें नगर पालिका अधिनियम लागू होने से पूर्व अथवा इन भवन विनियमों के लागू होने से पूर्व 90 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र में परम्परागत रूप से सघन आबादी विकसित हुई हो, की सूची उनकी सीमाओं का निर्धारण करते हुए, तैयार की जावेगी तथा उक्त सूची को संबंधित निकाय की मण्डल/बोर्ड बैठक में अनुमोदित करवाया जाकर समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जायेगा। इसकी प्रति राज्य सरकार को प्रेषित की जावेगी। उक्त कार्यवाही इन भवन विनियमों के प्रभाव में आने के तुरंत पश्चात संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा की

जावेगी। यदि इन विनियमों के प्रभाव में आने से पूर्व किसी निकाय द्वारा संघन आबादी क्षेत्र निर्धारित हो तो उसे इन विनियमों के तहत संघन आबादी क्षेत्र माना जावेगा।

इस प्रकार निर्धारित सघन आबादी क्षेत्रों हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा मौके की स्थिति अनुसार भवन मानदण्ड व भवन रेखा निर्धारित करते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेंगी। स्वीकृत योजनाओं के क्षेत्र को इन विनियम के अन्तर्गत सघन आबादी क्षेत्र नहीं माना जावेगा।

2. उक्त क्षेत्रों में मौजुदा भवन रेखा व क्षेत्र के आस -पास के स्वरूप , भवन रेखा सैटबेक इत्यादि को ध्यान में रखते हुए सैटबेक व ग्राउण्ड कवरेज का निर्धारण सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा अर्थात् आस - पास के क्षेत्र में यदि शून्य सैटबेक पर निर्माण हो तो शून्य सैटबेक रखते हुए शत प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज रखते हुए सक्षम अधिकारी द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति निम्नानुसार प्रावधान रखते हुए दी जा सकेगीः -

सामने स्थित सडक की चौडाई	अधिकतम उँचाई एवं मंजिल
9 मीटर तक	10 मीटर (भूतल +2 मंजिल)
9 मीटर से अधिक	12.5 मीटर (भूतल +3 मंजिल)

(i) प्लिंथ (अधिकतम ऊँचाई 1.2 मी .) तथा स्टील्ट फ्लोर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित करने पर स्टील्ट फ्लोर (अधिकतम ऊँचाई 3.5 मी .) उक्त ऊँचाई में शामिल नहीं होगी एवं स्टिल्ट के ऊपर के तल को भू –तल माना जावेगा।

(ii) 9 मीटर व उससे अधिक चौडी सडको पर केवल भूतल पर व्यवसायिक गतिविधियाँ अनुज्ञेय होगी एवं ऊपर की मंजिलों पर केवल आवासीय / संस्थागत

उपयोग हेतु ही निर्माण की स्वीकृति दी जा सकेगी।
(iii) भवन निर्माण हेतु इन विनियमों के अनुसार पार्किंग उपलब्ध करवाया जाना संभव नहीं हो तो संबंधित निकाय द्वारा बड़े शहरों में 2 लाख रूपये प्रति ईसीयू एवं मध्यम एव लघु शहरों में 1 लाख रूपये प्रति ईसीयू शुल्क वसूल किया जावेगा। जिसका उपयोग संबंधित निकाय द्वारा सार्वजनिक पार्किंग विकास हेतु किया जावेगा।
(iv) ऐसी किसी वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक गतिविधि यथा थोक व्यापार, गोदाम, ज्वलनशील पदार्थ भण्डारण आदि हेतु स्वीकृति नहीं दी जा सकेगी, जिनके कारण भारी वाहनों का आवागमन होता हो या ध्वनि प्रदूषण या यातायात प्रभावित होने की संभावना होती हो अथवा क्षेत्र के निवासियों की सुरक्षा को खतरा उत्पन्न होता हो।
(v) उपरोक्त तालिका में उल्लेखित ऊँचाई / मंजिलों से अधिक ऊँचाई / मंजिल प्रस्तावित होने पर अथवा सम्पूर्ण भवन वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर विनियम-3.6 के अनुसार एस-6 क्षेत्र हेतु प्रस्तावित सैटबेक, बी.ए.आर., भू-आच्छादन एवं अन्य समस्त प्रावधान यथा पार्किंग आदि रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है।
(vi) एस-3 क्षेत्रों में यदि किसी सडक के मार्गाधिकार में वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है तथा विद्यमान निर्माण को पूर्णतः ध्वस्त किया जाकर इन विनियमों के तहत नया भवन प्रस्तावित किया जाने पर प्रस्तावित सडक मार्गाधिकार हेतु सड़क केन्द्र से तदानुसार भूमि सर्मपण किये जाने
के पश्चात भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। अन्यथा विद्यमान भवन रेखा के अनुरूप निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।
3.4 एस-4 क्षेत्र (पूर्व स्वीकृत योजना क्षेत्रो) में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड:-

1. पूर्व स्वीकृत योजना के रिक्त भूखण्ड/निर्मित भवन को ध्वस्त कर नवीन निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर:-
(i) इन भवन विनियम के जारी होने से पूर्व स्वीकृत योजनाओं के भूखण्डों पर वर्तमान
में भवन निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर
योजना मानचित्र / भूखण्ड के स्थल मानचित्र में दर्शित सैटबैक तदानुसार ही रखे जाने अनिर्वाय होगे।
(ii) भूखण्ड के स्थल मानचित्र में अंकित एफ.ए.आर/बी.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर/बी. ए.आर
माना जाकर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर.
पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।
(iii) भू-आच्छादन, ऊँचाई एवं अन्य समस्त तकनीकी मापदण्ड इन विनियम के अनुसार रखे जाने
होंगे।
2. पूर्व में जारी एकल पट्टे के रिक्त भूखण्ड/निर्मित भवन को ध्वस्त कर नवीन निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर:-
(i) इन भवन विनियम के जारी होने से पूर्व स्वीकृत एकल पट्टे के भूखण्डों पर
वर्तमान में भवन निर्माण प्रस्तावित
किये जाने पर एकल भूखण्ड के स्थल मानचित्र में सड़क की ओर दर्शित सैटबैक
को यथावत रखते हुऐ अन्य सैटबैक इन विनियमों के अनुसार रखे जा सकेंगे।
(ii) भूखण्ड के स्थल मानचित्र में अंकित एफ.ए.आर/बी.ए.आर. को मानक एफ.ए.आर/बी. ए.आर
माना जाकर अतिरिक्त प्रस्तावित बी.ए.आर.
पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।
(iii) भू-आच्छादन, ऊँचाई एवं अन्य समस्त तकनीकी मापदण्ड इन विनियम के अनुसार रखे जाने
होंगे।
3. पूर्व स्वीकृत व्यावसायिक योजना जिनमें टाईप डिजाईन निर्धारित हो:-
जिन व्यावसायिक योजनाओं में टाईप डिजाईन निर्धारित है, उनमें टाईप डिजाईन के आधार पर ही निर्माण स्वीकृति दी जावेगी। यदि ऐसी पुरानी

योजनाओं में वर्तमान परीपेक्ष्य में नवीन निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसी योजनाओं का पुर्नविकास प्लान (Re-development Plan) तैयार किया जाकर ही तदानुसार नवीन भवन निर्माण स्वीकृतियां जारी की जानी होगी। एकल रूप में टाईप डिजाईन से भिन्न स्वीकृति नहीं
दी जायेगी।

4. पूर्व में नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों पर वर्तमान में भवन निर्माण प्रस्तावित किये जाने पर:-
(i) नीलामी का भूखण्ड किसी योजना का भाग
होने पर योजना/भूखण्ड के स्थल मानचित्र में दर्शित सैटबैक तदानुसार ही रखे जाने अनिर्वाय होगे।
(ii) नीलामी द्वारा विक्रय किये गये एकल भूखण्डों पर सामने का सैटबैक नीलामी के समय प्रस्तावित अनुसार एवं अन्य ओर के सैटबैक इन विनियमों के अनुसार रखे जाने होंगे।
(iii) नीलामी में देय एफ.ए.आर/बी.ए.आर से अधिक इन विनियम के अनुसार एफ.ए. आर/बी.ए.आर प्रस्तावित किये जाने पर बेटरमेंट लेवी देय होगी।
(iv) भू-आच्छादन, ऊँचाई आदि इन विनयम के अनुसार रखे जाने होंगे।
(v) यदि किसी भूखण्ड पर नीलामी की शर्तों में जिन मापदण्डों का उल्लेख नहीं किया गया हो
उन्हे इन विनियम के अनुसार रखे जाने होंगे।
5. पूर्व स्वीकृत विशिष्ट योजनाओं के रिक्त भूखण्ड/निर्मित भवन को ध्वस्त कर नवीन निर्माण
/ संशोधन / विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर:-
(i) पूर्व स्वीकृति विषिष्ट योजना जैसे- अलवर की जय कॉम्पलेक्स, ट्रांसपोर्ट नगर, वेयर हाउसिंग गोदाम आदि जिसके लिए विशिष्ट वास्तुविदिक मापदण्ड जो नगर विकास न्यास, अलवर द्वारा निर्धारित हो, उस योजना में संबंधित विशिष्ट वास्तुविदिक मापदण्ड लागू होंगे।

(ii) अलवर शहर की मोती डूंगरी के स्वरूप को ध्यान में रखते हुए पूर्व में मोती डूंगरी के चारो ओर मुख्य सड़क पर स्थित योजना व गैर योजना के भूखण्डों पर निर्माण स्वीकृति जारी करते समय भवन की ऊँचाई स्टील्ट + 15 मीटर से अधिक प्रदान नहीं की गई है, मॉडल भवन विनियम में भवन की ऊँचाई, सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा का प्रावधान है। जिसके अनुसार भवन की ऊँचाई 45 मीटर तक अनुज्ञेय है। मोती डूंगरी के चारो ओर स्थित भूखण्डों में ऊँचाई स्टील्ट + 15 मीटर से अधिक का प्रावधान नहीं रखने के कारण बडे़ भूखण्डों पर निर्धारित निर्माण योग्य क्षेत्रफल उपलब्ध नहीं हो पाता है। अतः इस क्षेत्र के भूखण्डों के लिये निम्न प्रावधान है –
(अ) सैटबेक के प्रावधान:- मॉडल भवन विनियम की तालिका - (1) में वर्णित अथवा पूर्व में जारी स्वीकृति के अनुसार जो भी अधिक हो, रखा जायेगा।
(ब)आच्छादित क्षेत्रफल का प्रावधान:- भूखण्डों पर आच्छादित क्षेत्रफल निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात् शेष रहे भवन रेखा
के मध्य आच्छादित क्षेत्र अथवा 50 प्रतिश त क्षेत्र जो भी कम हो, रखा जायेगा है।
6. पूर्व स्वीकृत योजनाओं / एकल भूखण्ड के स्थल मानचित्र में मापदण्ड दर्शित नहीं होने पर:-
इन भवन विनियम के जारी होने से पूर्व स्वीकृत योजनाओं / एकल भूखण्डों में सैटबैक, भू- आच्छादन, ऊँचाई, एफ.ए.आर/बी.ए.आर. आदि किसी मापदण्ड या मापदण्डों का उल्लेख / निर्धारण नहीं हो तो जिन मापदण्डों का उल्लेख नहीं है वो सभी मापदण्ड इन भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुसार देय होंगे।
7. पूर्व नियमों के अनुसार निर्मित भवन में संशोधन / विस्तार चाहे जाने पर:-
पूर्व मे निर्मित भवन में संशोधन / विस्तार चाहे जाने पर तत्समय प्रचलित नियमों / प्रावधानों के आधार पर ही भवन निर्माण

स्वीकृति जारी की जानी होगी। यदि पूर्व मे निर्मित भवन में वर्तमान भवन विनियम के अनुसार संशोधन / विस्तार प्रस्तावित हो तो समस्त प्रावधान इन विनियम के अनुसार ही रखे जाने होगें।
8. पूर्व की स्वीकृत किसी परियोजना का निर्माण विभिन्न चरणों में प्रस्तावित होने पर:-
पूर्व कीं स्वीकृत किसी परियोजना का निर्माण विभिन्न चरणों में प्रस्तावित होने पर एक चरण पूर्व में लागू विनियमों के तहत अनमोदित होने
पर अगले चरण की भवन निर्माण स्वीकृति इन भवन विनियम के अनुसार दी जा सकेगी।
9. इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व आवेदित प्रकरणों में:-
(i) इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व स्थानीय निकायों में आवेदित भवन मानचित्र अनुमोदन के प्रकरण पूर्व नियमों के प्रावधानों के अनुसार अथवा आवेदक द्वारा
पुनः आवेदन प्रस्तुत करने पर इन विनियमों के अंतर्गत निस्तारित किये जा सकेगे। लेकिन जिन प्रकरणों में नगरीय निकाय द्वारा मांग पत्र जारी नहीं किया गया है उन प्रकरणों में इन विनियमों के तहत समस्त शुल्क लेय होगें। (ii) इन भवन विनियमों के जारी होने से पूर्व यदि एमपैनल्ड अर्किटेक्ट द्वारा स्थानीय निकाय में भवन विनियम अनुसार सम्पूर्ण राशि जमा करवाई जाकर स्वीकृति जारी की जा चुकी है तो ऐसे प्रकरणों में पूर्व भवन विनियम अनुसार स्वीकृत भवन मानचित्र मान्य होगें अन्यथा इन विनियमों के जारी होने की तिथि से
ही पंजीकृत आर्किटेक्ट द्वारा इन भवन विनियमों के अनुसार ही भवन मानचित्र स्वीकृति दी जावेगी।
नोट:-
(i) किसी भूखण्ड के पूर्व में जारी स्थल मानचित्र में उल्लेखित किसी भी मापदण्ड में परिवर्तन प्रस्तावित होने पर तदानुसार संशोधित स्थल मानचित्र जारी किया जाना होगा तत्पश्चात ही

भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जा सकेगी।
(ii) राजस्थान रियल एस्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेगुलेशन) रूल्स-2017 के अन्तर्गत पंजीकृत परियोजनाओं में संशोधन हेतु आवेदन करने पर संबंधित नियमों की अनुपालना सुनिश्चित करनी होगी।
(iii) उपरोक्तानुसार प्रकरणों में भवन मानचित्र अनुमोदन/भवन निर्माण स्वीकृति दिये जाने पर समस्त शुल्क इन भवन विनियम/राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों के अनुसार देय होंगे।
3.5 एस-5 क्षेत्र (विशेष क्षेत्रो) में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड:-
1. विशेष क्षेत्रों में भवन निर्माण किये जाने
पर
विशिष्ट क्षेत्रों यथा सुरक्षा की दृष्टि से महत्वपर्ण स्थानों व निषेध क्षेत्रो, पुरातात्विक महत्व के संरक्षित स्थलों, पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थलों, झील संरक्षित क्षेत्र, अधिसूचित अभ्यारण्य क्षेत्रो, हैरिटेज स्थलों के आस-पास एवं पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्रों आदि संरक्षित क्षेत्रों जिनके लिए केन्द्र/राज्य सरकार/स्थानीय निकाय द्वारा पृथक से भवन की संरचना, अभिकल्पन, डिजाईन, ऊँचाई आदि हेतु मानदण्ड निर्धारित किये गये है, ऐसे क्षेत्रों में उक्त मानदण्ड इन भवन विनियमों के प्रावधानों से सर्वोपरी होगे, तथा ऐसे संरक्षित क्षेत्रों में केन्द्र/राज्य सरकार द्वारा निर्धारित मानदण्डों के अनुसार ही स्वीकृति दी जा सकेगी, इनमें राज्य सरकार की स्वीकृति से संशोधन किया जा सकेगा। स्थानीय निकाय के प्रस्ताव पर ऐसे क्षेत्रों का निर्धारण एवं उनके लिए विशिष्ट मापदण्डो का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा किया जा सकेगा। इस प्रकार विर्निदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत

इन विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार ही दी जा सकेगी।
2. विशेष सडको पर भवन निर्माण किये जाने पर - विशिष्ट सडको का निर्धारण स्थानीय निकाय की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा किया जा सकेगा। इस प्रकार विर्निदिष्ट क्षेत्रों में भवन निर्माण स्वीकृति राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत विशिष्ट मापदण्डों के अनुसार दी जावेगी तथा इन मानदण्डों में विशेष परिस्थितियों में शिथिलता राज्य सरकार के स्तर दी जा सकेगी। पूर्व में यदि किसी निकाय में विशिष्ट सड़को का निर्धारण व मापदण्डों का निर्धारण किया गया हो तो उक्त निर्धारित मापदण्ड निर्धारित रहेंगे, इनमें राज्य सरकार की स्वीकृति से संशोधन किया जा सकेगा।
3. आर्मी कन्टोनमेन्ट एरिया के समीप भवन निर्माण किये जाने पर
रक्षा मंत्रालय द्वारा रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/Installations) के निकट स्थानीय मिलट्री ऑथोरिटी से अनापत्ति प्रमाण पत्र (NOC) प्राप्त करने के संबंध में राज्य के नगरीय क्षेत्रों में स्थित रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishments/Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत् रक्षा मत्रांलय, भारत सरकार द्वारा जारी आदेशों एवं उनकें क्रम में राज्य सरकार द्वारा जारी समय-समय पर आदेशों के अनुसार कार्यवाही
की जावेगी।
नोटः- विशेष क्षेत्रो / सड़कों पर निर्धारित मापदण्डों के अतिरिक्त जिन मापदण्डों का उल्लेख नहीं है वो सभी मापदण्ड इन भवन विनियमों के अनुसार देय होंगे।
3.6 एस-6 क्षेत्र अर्थात् एस-1, एस-2, एस-3, एस-4 व एस-5 को छोडकर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र व नई प्रस्तावित योजनाओं में भवन निर्माण हेतु मानदण्ड:-

एस-6 क्षेत्र अर्थात् एस-1, एस—2, एस-3, एस-4 व एस-5 को छोडकर शेष समस्त नगरीय क्षेत्र व नई प्रस्तावित योजनाओं में इन भवन विनियमों के तहत निर्धारित मानदण्डों के अनुसार प्रावधान रखते हुए स्वीकृति दी जा सकेगी। किसी विशिष्ट योजना हेतु योजना अनुमोदित करते समय इन विनियमों के प्रावधानों, से भिन्न मानदण्ड राज्य सरकार की स्वीकृति से निर्धारित किये जा सकेंगे।
4. भवन निर्माण की श्रेणियां एवं मापदण्ड:-
4.1 भवन निर्माण की श्रेणियां नगरीय क्षेत्र
की मास्टर विकास योजना/डवलपमेंट प्रमोशन एवं कन्ट्रोल रेगुलेशन में वर्णित विभिन्न भू- उपयोगों के लिए भवन के प्रस्तवित उपयोग व प्रकृति के अनुसार भवनों के लिए मापदण्ड निर्धारित करने की दृष्टि से निम्न 09 श्रेणियों में वर्गीकृत किया गया है तथा प्रत्येक वर्ग में आने वाली गतिविधियों की अनुसूची इन विनियमों के साथ सलंग्न अनुसूची-1 में दी गई है।
1. आवासीय भवन:-
(i) स्वतंत्र आवास
(ii) बहु-आवासीय
(iii) फ्लेट्स
(iv) ग्रुप हाउसिंग
(v) स्टुडियो अपार्टमेंट
(vi) फार्म हाउस / पर्यावरण मैत्री आवास (vii) हॉस्टल
(viii) रिटार्यमेन्ट हॉम्स
(ix) अफोर्डेबल हाउसेज
2. वाणिज्यिक भवन:-
(i) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें
(ii) वाणिज्यिक परिसर
(iii) गेस्ट हाउस / लोजिंग एवं बोडिंग हाउस
(iv) सिनेमा / मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स
(v) रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन (पेट्रोल पम्प / सीएनजी / एलपीजी)
(vi) इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिंग स्टेशन

(vii) विवाह/पार्टी स्थल
(viii) धर्म कांटा (वे-ब्रिज)
(ix) रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट
(x) उपरोक्त के अतिरिक्त अनुसूची-1 के क्रम संख्या 2 में वर्णित अन्य गतिविधियां / उपयोग
3. पर्यटन ईकाई भवन:-
(i) होटल
(ii) होटल हाउसिंग
(iii) रिसोर्ट / रिसोर्ट हाउसिंग / हेल्थ रिसोर्ट / स्पोर्टस रिसोर्ट
(iv) मोटेल
(v) पर्यटन नीति में उल्लेखित अन्य उपयोग
4. संस्थागत भवन
(i) शैक्षणिक (प्राथमिक, माध्यमिक, उच्च माध्यमिक विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, तकनीकी एवं अन्य शिक्षण संस्थान)
(ii) कॉचिंग सेंटर
(iii) चिकित्सा (डिस्पेंसरी, अस्पताल, नर्सिग होम, वेटनरी अस्पताल)
(iv) सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय
(v) अन्य सामुदायिक सुविधाऐ (यथा सामुदायिक केन्द्र, पुलिस थाना, पुस्तकालय, क्लब, पोस्ट व टेलीग्राफ ऑफिस, आदि)
(vi) सामाजिक / सांस्कृतिक / धार्मिक भवन (vii) सभा भवन (Assembly building) / Convention Centre / प्रदर्शनी केन्द्र/कला दीर्घा
(viii) उपरोक्त के अतिरिक्त अनुसूची-1 के क्रम संख्या 4 में वर्णित अन्य गतिविधियां / उपयोग
5. मिश्रित उपयोग के भवन:-
आवासीय, वाणिज्यिक, पर्यटन इकाई, संस्थानिक आदि उपयोगों में से एक से अधिक उपयोग यथा आवासीय-वाणिज्यिक, आवासीय-संस्थानिक, आवासीय-वाणिज्यिक-पर्यटन इकाई-संस्थानिक आदि।

6. औद्योगिक भवन:-
अनुसूची-1 के क्रम संख्या 5 में वर्णित गतिविधियां / उपयोग
7. वेयर हाउस/गोदाम
(i) कृषि आधारित वेयर हाउस/सामान्य वेयर हाउस
(ii) गैस गोदाम
8. अमोद-प्रमोद उपयोग हेतु भवन:-
(i) एम्यूजमेंट पार्क
(ii) स्पोर्ट्स कॉम्पेलेक्स
9. विशेष प्रकृति के भवन
अनुसूची-1 के क्रम संख्या 8 में वर्णित गतिविधियां / उपयोग

4.2 [illegible]:-

[illegible] [illegible] [illegible]/[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].[illegible].[illegible]. [illegible]-1 [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]-1

[illegible], [illegible], [illegible], [illegible], [illegible], [illegible]/[illegible], [illegible]-[illegible] [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] ([illegible])			[illegible] ([illegible].) ([illegible]) [illegible]			[illegible]
			[illegible]	[illegible]	[illegible]	**9** [illegible]	**12** [illegible]	**18** [illegible]	
1. (i)	90 [illegible]	[illegible]	--	--	--	10.0 [illegible]+2	10.0 [illegible]+2	10.0 [illegible]+2	[illegible]
(ii)	90 [illegible] 167 [illegible]	[illegible]	--	--	1.5	10.0 [illegible]+2	12.5 [illegible]+3	12.5 [illegible]+3	2.00

(iii)	167 □.□□. □□ □□□□ □□□ 225 □.□□. □□	□□□□ □□ □□□□ □□□ □□ □□□□ □	1.5	--	2.0	10.0 □□□ □+2	12.5 □□□ □+3	12.5 □□□□ +3	2.00
(iv)	225 □.□□. □□ □□□□ □□□ 500 □.□□. □□	□□□□ □□ □□□□ □□□ □□ □□□□ □	3.0	--	3.0	10.0 □□□ □+2	12.5 □□□ □+3	12.5 □□□□ +3	2.00
(v)	500 □.□□. □□ □□□□ □□□ 750 □.□□. □□	□□□□ □□ □□□□ □□□ □□ □□□□ □	3.0	3.0	3.0	10.0 □□□ □+2	12.5 □□□ □+3	12.5 □□□□ +3	2.00
(vi)	750 □.□□. □□ □□□□ □□□ 1000 □.□□. □□	□□□□ □□ □□□□ □□□ □□ □□□□ □	4.5	4.5	4.5	10.0 □□□ □+2	15.0 □□□ □+4	15.0 □□□□ +4	2.00
(vii)	1000 □.□□.	□□□□ □□	4.5	4.5	4.5	10.0 □□□	15.0 □□□	□□□ □□	2.0

	□□ □□□□ □□□ 1500 □.□□. □□	□□□□ □□□ □□ □□□□ □				□+2	□+4	□□□□ □ □□ 1.5 □□□□ + □□□□ □□□□ □□	0
(viii)	1500 □.□□. □□ □□□□ □□□ 2500 □.□□. □□	□□□□ □□ □□□□ □□□ □□ □□□□ □	6.0	6.0	6.0	10.0 □□□ □+2	15.0 □□□ □+4	□□□ □□ □□□□ □ □□ 1.5 □□□□ + □□□□ □□□□ □□	2.00
(ix)	2500 □.□□. □□ □□□□ □□□ 10,000 □.□□. □□	40%	9.0	9.0	9.0	10.0 □□□ □+2	15.0 □□□ □+4	□□□ □□ □□□□ □ □□ 1.5 □□□□ + □□□□ □□□□ □□	2.00
(x)	10,000 □.□□. □□ □□□□	35%	9.0	9.0	9.0	10.0 □□□ □+2	15.0 □□□ □+4	□□□ □□ □□□□ □ □□ 1.5 □□□□ + □□□□ □□□□ □□	2.00

2.	[illegible]	[illegible] 10 [illegible] 500 [illegible]. [illegible]	3.0	3.0	3.0	[illegible] +1 (10 [illegible])			[illegible]
4.	[illegible] / [illegible]	20%	9.0	9.0	9.0	-	-	15.0	0.75
5.	[illegible]	20%	9.0	9.0	9.0	-	-	15.0	0.75
6.	[illegible]	10%	9.0	9.0	9.0	-	-	10.0	[illegible]
7.	[illegible] / [illegible]	20%	3.0	3.0	3.0	8.0			0.25

	चार्जिंग स्टेशन						
8.	स्पोर्ट्स कॉम्पलैक्स स्कीम	25%	9.0	9.0	9.0	15.0	0.40

विशिष्ट नोट :-

1. 90 व.मी. व उससे अधिक के भूखण्डों पर पार्किंग हेतु स्टील्ट फ्लोर देय होगा। स्टिल्ट प्रस्तावित होने पर स्टिल्ट के ऊपर के तल को भूतल माना जावेगा।
2. तालिका -1 में उल्लेखित मंजिलों एवं ऊँचाई के अतिरिक्त अधिकतम 1.2 मीटर प्लिंथ एवं अधिकतम 3.5 मीटर स्टिल्ट फ्लोर देय होगा।
3. भवन निर्माण के मापदण्ड यथा सैटबेक, अधिकतम आच्छादित क्षेत्र, अधिकतम ऊंचाई एवं बी.ए.आर. की सीमायें योजना होने की स्थिति में योजना/भूखण्ड के साइट प्लान अनुसार अन्यथा तालिका -1 के अनुसार देय होंगे।
4. बहुमंजिला भवनों में उक्त ऊँचाई से अधिक ऊँचाई का प्लिंथ अथवा स्टिल्ट प्रस्तावित किये जाने पर अतिरिक्त ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई में सम्मिलित होगी।
5. किसी भी भवन की अधिकतम ऊँचाई विनियम संख्या 4.16, तालिका -01 में निर्धारित ऊँचाई व प्रतिबंधित क्षेत्रों में विनियम संख्या 3.5 के अनुसार निर्धारित ऊँचाई में से जो भी कम हो देय होगी।
6. 12 मी. चौडी सड़क पर 750 व.मी. से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों का पुनर्गठन पश्चात् अधिकतम ऊँचाई 12.5 मी. (भूतल +3 मंजिल) ही देय होंगी।
7. बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर विनियम 5 के अनुसार प्रावधान लागू होंगे।
8. किसी भी सड़क का मार्गाधिकार 9 मी., 12 मी. व 18 मी. एवं उससे अधिक की श्रेणी में ही माना जायेगा अर्थात यदि मौके पर सड़क की चौड़ाई 9 मी. से अधिक

किन्तु 12 मी. से कम है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 9 मी. की श्रेणी में माना जावेगा इसी प्रकार यदि 15 मी. है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 12 मी. श्रेणी में माना जावेगा। इसी प्रकार यदि 20 मी. है तो उस सड़क का मार्गाधिकार 18 मी. श्रेणी में माना जावेगा। सड़क का मार्गाधिकार अनुमोदित ले-आउट प्लान में दर्शाये अनुसार मान्य होगा। इन विनियमों में सरलीकरण की दृष्टि से 3 मी., 6 मी., 9 मी, 12 मी., 18 मी. व 24 मी. की गणना जहाँ आवश्यक हो क्रमशः 10, 20, 30, 40, 60 व 80 फीट के रूप में मान्य होगी।

4.3 आवासीय भवन (Residential Building)
1. सामान्य नियम (General Rules):-
(i) स्वतंत्र आवास भूखण्डों में किसी भी मंजिल अथवा मंजिल के आंशिक भाग/बेसमेन्ट पर स्वयं के निवास का 35 प्रतिशत अथवा 150 वर्ग मीटर जो भी कम हो. निम्न प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय के लिए उपयोग में लिया जा सकता है-
(क) एडवोकेट (ख) इंजीनियर (ग) डॉक्टर (घ) वास्तुविद (ड) चार्टड एकाउन्टेंट / वित्तिय सलाहकार (घ) मीडिया प्रोफेशनल का कार्यालय (छ) आइ.टी. प्रोफेशनल का कार्यालय (ज) नगर नियोजक का कार्यालय एवं (झ) अन्य प्रकार के स्वनियोजन व्यवसाय यथा (1) प्रदूषण रहित घरेलू कुटीर उद्योग (1) ब्यूटी पार्लर (iii) सिलाई बुनाई-कढाई केन्द्र (iv) ई-मित्र कियोस्क (v) वर्चुअल कार्यालय, वर्चुअल क्लास रूम, योगा/ध्यान केन्द्र आदि परन्तु ऐसी गतिविधियां जो भवन में निवासकर्ताओं के लिये हानिकारक एवं संकटमय हो कि अनुमति नहीं दी जायेगी। उक्त उपयोग हेतु पार्किंग का प्रावधान भूखण्ड के अन्दर ही किया जाना होगा जिससे की आस-पास के रहवासीयों को किसी भी प्रकार की असुविधा ना हो। उक्त उपयोग बाबत डिस्प्ले भूखण्ड के बाहर बोर्ड प्रदर्शित किया जाना आवश्यक होगा।
(ii) पलेटस एवं ग्रुप हाउसिंग परियोजनाओं में उक्त गतिविधियां, परिसर में प्रस्तावित वाणिज्यिक / रिटेल एरिया में ही अनुज्ञेय होगी एवं किसी फ्लेट में अनुज्ञेय नहीं होगी।
(iii) बहु आवासीय/पलेट्स/ग्रुप हाउसिंग के भवनों में छत (टेरेस) का अधिकतम 25 प्रतिशत निजी टेरेस के रूप में अनज्ञेय किया जा सकेगा। छत (टेरेस) का न्यूनतम 75 प्रतिशत क्षेत्र कॉमन टैरेस यथा मम्टी, लिफ्ट मशीन रूम्, पानी की टंकी, सोलर पैनल, डिश ऐंटिना, एयर काडिशनिंग आउटडोर यूनिट्स व कॉमन टैरेस आदि हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा। निजी टैरेस अंतिम मंजिल के फ्लेट धारकों को हस्तांतरित किया जा सकेगा। भवन के टैरेस प्लान

में कॉमन फेसिलिटी, निजी टैरेस एवं कॉमन टैरेस को भवन मानचित्र अनुमोदन के समय स्पष्ट दर्शाया जाना आवश्यक होगा। प्रस्तावित निजी टेरेस के कुल क्षेत्रफल का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल बी. ए.आर की गणना में शामिल होगा एवं तदानुसार उक्त क्षेत्र पर पार्किंग भी देय होगी।
(iv) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग हेतु राज्य सरकार की अर्कोडेबल हाउसिंग पॉलिसी अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर इस संबंध में जारी पॉलिसी/दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रावधान रखे जाने होगें।
(v) आवासीय बहुमंजिला भवन 1000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं न्यूनतम 18 मी. चौडाई की सड़क पर ही देय होगें।
(vi) समस्त आवासीय उपयोग के भवन आवासीय/वाणिज्यिक / मिश्रित उपयोग के लीजडीड/ भूखण्डों पर अनुज्ञेय होंगे एवं समस्त शुल्क व मापदण्ड तदानुसार आवासीय के ही लागू होगें।
2. स्वतंत्र आवास (Independent House) :-
(i) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों पर अधिकतम चार निवास इकाई ही अनुज्ञेय होगी। किसी भी क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 04 से अधिक आवासीय इकाई प्रस्तावित होने पर बहुनिवास इकाई/फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग उपयोग माना जावेगा।
(ii) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों पर तालिका-01 में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दी जावेगी।
3. बहु निवास इकाई (Multiple Dwelling Units)-
(i) बहु-निवास इकाई (Multiple Dwelling Units) 500 व.मी. से अधिक तथा 750 व.मी. तक के भूखण्डों पर 04 से अधिक लेकिन अधिकतम 08 आवासीय इकाई प्रस्तवित होने पर बहुनिवास इकाई का भवन माना जावेगा।
(ii) बहु निवास इकाई न्यूनतम 12 मीटर सड़क पर ही अनुज्ञेय होगी। 12 मीटर से कम चौडाई की सडको पर स्थित भूखण्डों पर स्वतंत्र आवासीय भवन ही अनुज्ञेय होंगे।

(iii) बहु निवास इकाई के भूखण्डों पर तालिका-01 में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दी जावेगी।
(iv) बहु निवास इकाई के भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा। बहु निवास इकाई के सभी भूखण्डों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट पार्किंग का प्रावधान अनिवार्य होगा।
(v) बहु निवास ईकाई को अग्निशमन शुल्क के संबंध में फ्लेट्स की श्रेणी में माना जावेगा एवं अग्निशमन के संबंध में नियमानुसार पालना सुनिश्चित की जावेगी।
(vi) बहुनिवास इकाई के भवनों में योजनाओं में आधाभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण हेतु प्रति निवास इकाई 25000/- रूपये अतिरिक्त राशि (अन्य सभी देय शुल्क के अतिरिक्त) देय होगी।
4. फ्लेट्स (Flats) :-
(i) 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 04 से अधिक आवासीय ईकाइयों प्रस्तावित / निर्मित होने पर ऐसी परियोजना को फ्लेट्स की श्रेणी में माना जावेगा।
(ii) फ्लेट्स के भूखण्ड हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर होना आवश्यक होगा।
(iii) फ्लेट्स के भूखण्डों पर तालिका-01 में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दी जावेगी।
(iv) फ्लेट्स के भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
(v) फ्लेट्स के भूखण्ड में ग्रीन एरिया का प्रावधान विनियम-8 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
(vi) फ्लेट्स हेतु प्रस्तावित परियोजना में गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) का न्यूनतम 2 प्रतिशत क्षेत्र एवं अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्र परियोजना के सोसाइटी कार्यालय, स्वागत कक्ष, प्रतिक्षायल, कॉमन / विशेष योग्यजन हेतु टॉयलेट सुविधाओं एवं अन्य सार्वजनिक सुविधाऐं यथा सामुदायिक हॉल, कॉमन स्टोर, पुस्तकालय, क्लब, जिम, गेम्स/स्विमिंग पूल/योगा मेडिटेशन हॉल,

शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं हेतु रखा जाना आवश्यक होगा।
उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख-रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाएँ केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति / संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।
उक्त सुविधाएँ भूखण्ड में किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक में बेसमेंट, स्टिल्ट फ्लोर अथवा किसी भी तल पर अथवा पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयों के रूप में भी अनुज्ञेय होगी।
5. ग्रुप हाउसिंग (Group Housing) -
(i) 5000 वर्गमीटर व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर 04 से अधिक आवासीय ईकाइयों प्रस्तावित / निर्मित होने पर ऐसी परियोजना को ग्रुप हाउसिंग की श्रेणी में माना जावेगा।
(ii) ग्रुप हाउसिंग हेतु सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर होना आवश्यक होगा।
(iii) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों पर तालिका-01 में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार भवन निर्माण स्वीकृति दी जावेगी।
(iv) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों पर पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
(v) ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड में ग्रीन एरिया का प्रावधान विनियम-8 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
(vi) ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित परियोजना में गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) का न्यूनतम 2 प्रतिशत क्षेत्र एवं अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्र परियोजना के सोसाइटी कार्यालय, स्वागत कक्ष, प्रतिक्षायल, कॉमन / विशेष योग्यजन हेतु टॉयलेट अन्य सार्वजनिक सुविधाएँ यथा सामुदायिक हॉल. कॉमन स्टोर, पुस्तकालय, क्लब, जिम, इनडोर

गेम्स/स्विमिंग पूल/योगा मेडिटेशन हॉल हेतु रखा जाना आवश्यक होगा। उक्त के अतिरिक्त अधिकतम 3 प्रतिशत क्षेत्र शिक्षा एवं स्वास्थ्य संबंधी सुविधाओं आदि हेतु रखा जा सकेगा।
उक्त क्षेत्र केवल भवन निवासियों की सुविधाओं के लिए ही आरक्षित रहेगा, जिसका विक्रय नहीं किया जा सकेगा तथा विकासकर्ता द्वारा उक्त सुविधा क्षेत्र विकसित कर इसको रख-रखाव हेतु आर.डब्ल्यू.ए को हस्तान्तरित करना होगा। उक्त सुविधाएँ केवल भवन निवासियों के उपयोग हेतु ही रखी जावेगी एवं परियोजना के बाहर किसी अन्य व्यक्ति / संस्था को उपयोग हेतु नहीं दी जा सकेगी।
उक्त सुविधाएँ भूखण्ड में किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक में बेसमेंट, स्टिल्ट फ्लोर अथवा किसी भी तल पर अथवा पृथक भवन अथवा भवन ईकाइयों के रूप में भी अनुज्ञेय होंगी।
(vii) कुल प्रस्तावित गणना योग्य क्षेत्र (बी.ए.आर) का न्यूनतम 1 प्रतिशत निर्मित क्षेत्र अथवा 1000 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र, जो भी कम हो, खुदरा व्यवसायिक (दैनिक उपभोग हेतु) दुकानों के लिए (साईज अधिकतम 45 वर्गमीटर) रखा जाना अनिवार्य होगा। उक्त खुदरा व्यावसायिक सहित कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी.ए.आर) का अधिकतम 5 प्रतिशत तक निर्मित क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। इस व्यवसायिक प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र का उपयोग ग्रुप हाउसिंग के निवासियों के दैनिक प्रयोजन हेतु उपयोगी व्यवसाय हेतु ही अनुज्ञेय होगा। इन दुकानों में ऐसी कोई गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होगी जो भवन निवासियों के लिए हानिकारक एवं संकटमय हो। व्यवसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा।
6. स्टुडियो अपार्टमेंट (Studio Apartment) -
(i) स्टुडियो अपार्टमेंट हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर से अधिक एवं सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 12 मीटर होना आवश्यक होगा।

(ii) 5000 व.मी से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड पर स्टुडियो अपार्टमेंट प्रस्तावित होने पर फ्लेट्स हेतु निर्धारित मापदण्ड लागू होगें एवं 5000 व.मी व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग हेतु निर्धारित मापदण्ड लागू होगें।
(iii) स्टुडियो अपार्टमेंट प्रस्तावित होने पर पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
7. फार्म हाउस (Farm House) / पर्यावरण मैत्री आवास (Eco Friendly House) -
(i) फार्म हाउस/पर्यावरण मैत्री आवास के निर्माण हेतु मापदण्ड तालिका-1 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार रखे जाने होगें।
(ii) फार्म हाउस / पर्यावरण मैत्री आवास के भूखण्डों पर निर्मित आवासीय भवन के अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि/कृषि आधारित उपयोग / वृक्षारोपण /नर्सरी/ऑर्चाड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य होगा।
8. हॉस्टल (Hostel):-
(i) बड़े शहरों में हॉस्टल भवन 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं सड़क की चौडाई न्यूनतम 12 मीटर होने पर अनुज्ञेय होंगे। लघु एवं मध्यम श्रेणी के शहरों में हॉस्टल भवन 300 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं सड़क की चौडाई न्यूनतम 09 मीटर होने पर अनुज्ञेय होंगे। (ii) भवन मापदण्ड तालिका-1 के अनुरूप देय होंगे। (iii) हॉस्टल हेतु वासयोग्य कमरों का न्यूनतम क्षेत्रफल 8 व.मी. प्रति छात्र/व्यक्ति रखा जाना अनिवार्य होगा।
(iv) हॉस्टल हेतु कुल गणना योग्य क्षेत्रफल (बी.ए.आर) का न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्र हॉस्टल की सार्वजनिक सुविधाएँ यथा डाईनिंग एरिया, किचन, कॉमन टॉयलेट, पुस्तकालय, इनडोर गेम्स आदि हेतु रखा जाना आवश्यक होगा। उक्त सुविधाएँ केवल हॉस्टल के छात्र/व्यक्तियों के लिये ही होगी।
9. रिटार्यमेन्ट हॉम्स (Retirement Homes)

(i) रिटार्यमेन्ट हॉम्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 व.मी. एवं सड़क की चौडाई न्यूनतम 12 मीटर होना आवश्यक है।
(ii) रिटार्यमेन्ट हॉम्स हेतु कुल गणना योग्य क्षेत्रफल (बी.ए.आर) का न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्र सार्वजनिक सुविधाएँ यथा डाईनिंग एरिया, किचन, कॉमन टॉयलेट, पुस्तकालय, इनडोर गेम्स आदि हेतु रखा जाना आवश्यक होगा। उक्त सुविधाऐं केवल रिटार्यमेन्ट हॉम्स के लिये ही होगी।
(iii) शेष अन्य भवन मापदण्ड आवासीय उपयोग के भवनों के अनुरूप देय होंगे।
(iv) पार्किंग के प्रावधान तालिका-16 के अनुसार रखे जाने होगें।
(v) रिटार्यमेन्ट हॉम्स का आवंटन 60 वर्ष से अधिक आयु के व्यक्तियों के निवास हेतु ही किया जा सकेगा। 60 वर्ष से कम आयु के व्यक्ति को इसी शर्त पर आवंटन किया जा सकेगा कि वह 60 वर्ष की आयु के पश्चात् ही ऐसे आवास को रहवास हेतु उपयोग में लेगें।
(vi) रिटार्यमेन्ट हॉम्स के आवासों को 60 वर्ष से अधिक आयु के व्यक्तियों को ही किराये पर दिया जा सकेगा।
10. अर्कोडेबल हाउसेज:-
(i) राज्य सरकार द्वारा जारी मुख्यमंत्री जनआवास योजना/अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के अनुसार समस्त मापदण्ड रखे जाने आवश्यक होंगे।
(ii) पॉलिसी में वर्णित प्रावधानों के अतिरिक्त भवन निर्माण से संबंधित समस्त तकनीकी मापदण्ड इस विनियमों के अनुसार स्खे जाने होंगे।
4.4 वाणिज्यिक भवन (Commercial Building) -
1. सामान्य नियम (General Rules) -
(1) वाणिज्यिक भूखण्ड किसी स्वीकृत योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान / पैरामीटर्स लागू होंगे व सड़क की चौड़ाई योजना अनुसार ही मान्य होगी अर्थात किसी योजना में
12 मीटर से कम चौडी सडक पर यदि दुकाने प्रस्तावित है तो उस पर निर्माण स्वीकृति दी जा सकती है। योजना में यदि किसी भूखण्ड पर भूतल

पर शत प्रतिशत निर्माण अनुज्ञेय है तथा योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया है तो वहाँ पृथक से पार्किंग का प्रावधान करना आवश्यक नहीं होगा एवं पार्किंग की पूर्ति हेतु कोई शुल्क भी देय नहीं होगा।
(ii) जिन व्यावसायिक योजनाओं में टाईप डिजाईन निर्धारित है, उनमें टाईप डिजाईन के आधार पर ही निर्माण स्वीकृति दी जावेगी। आंतरिक संरचना टाईप डिजाईन से भिन्न भी हो सकती है। यदि ऐसी पुरानी योजनाओं में वर्तमान परीपेक्ष्य में नवीन निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो तो ऐसी योजनाओं का पुर्नविकास प्लान (Re-development Plan) तैयार किया जाकर ही तदानुसार नवीन भवन निर्माण स्वीकृतियां जारी की जानी होगी। एकल रूप में टाईप डिजाईन से भिन्न स्वीकृति नहीं दी जायेगी।
(iii) वाणिज्यिक बहुमंजिला भवन 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं सड़क की चौडाई न्यूनतम 24 मीटर होने पर ही देय होंगे।
(iv) 2500 वमी से अधिक क्षेत्रफल के वाणिज्यिक भूखण्डों पर तालिका-01 में अंकित आच्छादित क्षेत्र के स्थान पर अधिकतम आच्छादित क्षेत्र 50 प्रतिशत देय होगा।
(v) वाणिज्यिक भूखण्ड पर वाणिज्यिक /पर्यटन इकाई/आवासीय / संस्थागत उपयोग एकल उपयोग अथवा सम्मिलित उपयोग के भवन अनुज्ञेय होगें एवं समस्त शुल्क व मापदण्ड तदानुसार प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही लागू होगें।
2. लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान / दुकानें (Convenient shops/ Establishment) -
(i) लघु व्यावसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें योजना का भाग होने पर भवन के मापदण्ड वाणिज्यिक भवनों
के सामान्य नियम (i) एवं (ii) के अनुसार लागू होंगे अन्यथा तालिका-01 के अनुसार रखे जाने अनिर्वाय होंगे। यदि योजना में सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान रखा गया हो तो 50 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में पृथक से पार्किंग प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं

होगा। 50 वर्गमीटर से बडे भूखण्डों में भूखण्ड के अन्दर तालिका-16 के अनुसार पार्किंग प्रावधान रखा जाना अनिवार्य होगा।
(ii) मुख्य सड़क से लगते हुए पंक्तिबद्ध (Row of Buildings/Plots) 500 व.मी. क्षेत्रफल तक वाणिज्यिक क्षेत्रों में अधिकतम 10 मी. (भूतल
+ 2 मंजिलों) के निर्माण हेतु साइड सैटबैक छोडा जाना अनिवार्य नहीं होगा एवं अग्र सैटबैंक में बाउण्ड्री वॉल का निर्माण नहीं किया जावेगा। पार्किंग का प्रावधान तालिका-16
के अनुसार रखा जाना होगा।
(iii) 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक भूखण्डों में बेसमेंट में व्यावसायिक गतिविधि अनुज्ञेय नहीं होंगी।
3. वाणिज्यिक परिसर:-
किसी भी प्रकार वाणिज्यिक परिसर, कार्यालय परिसर, रेस्टोरेन्ट, बैंक आदि हेतु मापदण्ड योजना होने पर योजना के अन्यथा तालिका-01 के अनुसार रखे जाने अनिर्वाय होंगे।
4. गेस्ट हाउस (Guest House) / लोजिंग एवं बोर्डिंग हाउस (Lodging & Boarding House)
(i) गेस्ट हाउस/लोजिंग एवं बोडिंग हाउस, व्यावसायिक / गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड पर अनुज्ञेय होगा।
(ii) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होगा।
(iii) बड़े शहरों में 18 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में 12 मीटर से कम प्रस्तावित सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
(iv) अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैंक, बी.ए.आर., भू-आच्छादन, ऊँचाई आदि तालिका-1 के अनुसार अनुज्ञेय होंगे।
5. सिनेमा/मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स (Cinema/Multiplex/Miniplex):-
(i) सिनेमा / मल्टीप्लेक्स/मिनीप्लेक्स का निर्माण "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) एक्ट 1952" एवं "राजस्थान सिनेमा (रेग्यूलेशन) नियम, 1959 के प्रावधानों के अनुरूप होगा।

(ii) सिनेमा / मल्टीप्लेक्स हेतु प्रवेश व निकास द्वार पृथक -पृथक होंगे तथा इनकी संख्या का निर्धारण इस प्रकार किया जावेगा कि निकटतम द्वार किसी सीट से 15 मीटर से अधिक दूरी पर ना हो। न्यूनतम 2 प्रवेश तथा 2 निकास द्वार दिये जाने आवश्यक होगें। मिनिप्लेक्स हेतु न्यूनतम एक प्रवेश द्वार एवं एक निकास द्वार के अतिरिक्त कम से कम एक आपातकालीन निकास द्वार सिनेमाटोग्राफी एक्ट के प्रावधान अनुसार दिया जाना आवश्यक होगा।

(iii) 150 सीटों तक के मिनीप्लेक्स /सिनेमा हेतु भूखण्ड बडे शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व मध्यम /लघु शहरों में न्यूनतम 12 मीटर चौडी सडक , 150 सीटों से अधिक 300 सीटो तक हेतु भूखण्ड बडे शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम /लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर चौडी सडक तथा 300 सीटों से अधिक हेतु भूखण्ड न्यूनतम बडे शहरों में न्यूनतम 30 मीटर व मध्यम /लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर चौडी सडक पर होना आवश्यक है।

(iv) पार्किंग तालिका 8 व सिनेमा /मिनीप्लेक्स / मल्टीप्लेक्स हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप होंगे।

(v) किसी भूखण्ड पर एक से अधिक सिनेमा स्क्रीन निम्न तालिका के अनुसार कुल सीटों हेतु न्यूनतम मापदण्डों की पूर्ति करने पर देय होगी।

(vi) सिनेमा / मल्टीप्लेक्स /मिनीप्लेक्स निर्माण हेतु तकनीकी मानदण्ड निम्नानुसार होगे :-

तालिका -2

सिनेमा /मल्टीप्लेक्स /मिनीप्लेक्स हेतु तकनीकी पैरामीटर्स

क्र. स.	ऑडिटोरियम की क्षमता	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	सैटबेक **(**न्यूनतम**)**	ऊँचाई **(**अधिकतम**)**

.				
1.	अधिकतम 50 सीटों तक	400 वर्गमीटर	अग्र -6.0 मी . अन्य -3.0 मी . प्रत्येक	12 मीटर
2.	50 से अधिक किन्तु अधिकतम 100 सीटों तक	600 वर्गमीटर	अग्र -7.5 मीटर अन्य -4.5 मीटर प्रत्येक	12 मीटर
3.	100 से अधिक किन्तु अधिकतम 150 सीटों तक	750 वर्गमीटर	अग्र -9.0 मीटर अन्य -4.5 मीटर प्रत्येक	15 मीटर
4.	150 सीटों के पश्चात् प्रत्येक 25 सीटों हेतु	750 व.मी . के अतिरिक्त 75 व. मी .	तालिका 1 के अनुसार	*15 मीटर

*2000 वर्गमीटर व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं बड़े शहरों में न्यूनतम 30 मीटर व मध्यम /लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर चौडी सडकों पर स्थित भूखण्ड पर मल्टीप्लेक्स हेतु भवन की उँचाई विनियम 4.14 के अनुसार देय होगी।

6. रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन **(**पेट्रोल पम्प **/** फिलिंग स्टेशन **/** सीएनजी **/** एलपीजी **) :-**

तालिका -3

पेट्रोल पम्प /सीएनजी / एलपीजी फिलिंग स्टेशन	भूखण्ड का न्यूनतम आकार (चौडाई × गहराई)
दो पहिया व चौपहिया वाहनों हेतु	20 मीटर × 20 मीटर
केवल दो पहिया व तीन पहिया वाहनों के लिए	18 मीटर × 15 मीटर
सर्विस स्टेशन के साथ	36 मीटर × 30

मीटर

(i) सड़क की न्यूनतम चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम / लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर होगी।
(ii) ऑयल कंपनियों द्वारा जारी एल.ओ.आई. / स्वीकृत ले- आउट प्लान में वर्णित तकनीकी मापदण्ड उपरोक्त वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तालिका-1 में वर्णित तकनीकी मानदण्ड से भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकी मानदण्ड एल.ओ.आई. / स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार मान्य होंगे।
(iii) उपरोक्त न्यूनतम क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर पेट्रोल पम्प /सीएनजी / एलपीजी फिलिंग स्टेशन प्रस्तावित होने पर अतिरिक्त भूमि पर इन गतिविधियों से संबंधित गतिविधि ही अनुज्ञेय होगी, ऐसी कोई गतिविधि जिस पर ज्वलनशील सामग्री का उपयोग होता हो अनुज्ञेय नहीं की जायेगी।
(iv) पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन हेतु आवश्यक सुरक्षात्मक उपाय सम्बन्धित विभाग द्वारा निर्धारित मानदण्ड अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा एवं इस सम्बन्ध से सम्पूर्ण जिम्मेदारी सम्बन्धित पेट्रोल पम्प एवं फिलिंग स्टेशन के स्वामी (L.O.। धारक) की होगी।
(v) स्कूल, हॉस्पिटल (10 बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये पेट्रोल पम्प (फिल पॉइन्ट / डिस्पेन्सिंग यूनिट / वैन्ट पाईप जो भी नजदीक हो) की न्यूनतम 50 मी. दूरी आवश्यक है, यदि 50 मी. की दूरी रखा जाना संभव नहीं हो तो PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जावे। किन्तु किसी भी दशा में स्कूल, हॉस्पिटल (10 बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये उक्तानुसार पेट्रोल पम्प की न्यूनतम दूरी 30 मी. से कम नहीं हो। पेट्रोल पम्प भूखण्ड के ऊपर से हाई टेंशन लाईन नहीं गुजर रही हो।

7. इलेक्ट्रिक व्हीकल्स चार्जिंग स्टेशन **(Electric Vehicles Charging Station) :-**

(i) दो पहिया /तीन पहिया / चौपहिया वाहनों हेतु चार्जिंग स्टेशन के मापदण्ड :-

भूखण्ड की न्यूनतम मापें	13.5 मी . × 9.1 मी .
सड़क की न्यूनतम चौडाई	12 मीटर

(ii) बस/ट्रक आदि भारी वाहनों हेतु चार्जिंग स्टेशन के मापदण्ड **:-**

भूखण्ड की न्यूनतम मापें	20 मी . × 20 मी .
सड़क की न्यूनतम चौडाई	18 मीटर

तकनीकी मानदण्ड तालिका -01 के अनुसार रखे जाने होगें।

8. विवाह /पार्टी स्थल **(Marriage/Party Place) -**

(i) विवाह स्थल हेतु सड़क की न्यूनतम चौड़ाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम /लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर अनिवार्य है।

(ii) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर होगा। विवाह /पार्टी स्थल की अनुमति चिकित्सालय (न्यूनतम 20 बेड) से 100 मीटर की परिधि में प्रतिबंधित होगी।

(iii) सुरक्षा की दृष्टि से भूखण्ड में वाहनों के प्रवेश निकास हेतु दो रास्ते प्रस्तावित किये जाने अनिवार्य है।

(iv) भूखण्ड का न्यूनतम 40 प्रतिशत क्षेत्रफल पार्किंग हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा। भवन मानचित्र अनुमोदन के समय मानचित्र में पार्किंग ले -आउट प्लान दर्शया जाना अनिर्वाय होगा।

(v) विवाह /पार्टी स्थल पर कुल भूखण्ड का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र बैंक्विट हॉल , रसोई , शौचालय , आदि के उपयोग में लिया जा सकेगा एवं शेष क्षेत्र

[illegible]/[illegible]

(vi) [illegible] 01 [illegible]-05 [illegible]

vii) [illegible] ([illegible] 15 [illegible].) [illegible]

(viii) [illegible]/ [illegible]

9. [illegible] (Weigh-Bridge):-

(i) [illegible] 525 [illegible] ([illegible] 25 [illegible] 21 [illegible]) [illegible] 3 [illegible] 4 [illegible] x 5 [illegible]

(ii) [illegible] 24 [illegible]/[illegible] 18 [illegible]

10. [illegible] (Roof Top Restaurant):-

[illegible] -

(i) 1000 [illegible].[illegible]. [illegible]/[illegible] 24 [illegible]. [illegible] 18 [illegible]. [illegible], [illegible]

(ii) [illegible] 75 [illegible], [illegible] 25 [illegible] / [illegible], [illegible] (Covered) [illegible] 25 [illegible] / [illegible]

(iii) [illegible] 25 [illegible] 4 [illegible]

ही अनुज्ञेय होगी। उक्त ऊँचाई भवन विनियमों के अन्तर्गत ऊँचाई की गणना में शामिल नहीं होगी।
(iv) उक्त ऊँचाई हेतु जहाँ कहीं भी आवश्यक हो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (Airport Authority) से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।
(v) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु प्रस्तावित उक्त अधिकतम 75 प्रतिशत क्षेत्र की गणना बी.ए. आर. में शामिल होगी एवं पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार किया जाना होगा।
(vi) रूफ टॉप रेस्टोरेंट हेतु अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।
(vii) अग्निशमन सम्बन्धी सुरक्षात्मक प्रावधान एवं अन्य मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा इस सम्बन्ध में जारी अधिसूचना दिनांक 09.01.2020 एवं समय-समय पर जारी आदेशों के अनुसार रखे जाने अनिवार्य होंगे।
4.5 पर्यटन इकाई भवन (Tourism Unit Building) :-
1. सामान्य नियम (General Rules) :-
(i) होटल, होटल हाउसिंग, रिजोर्ट / रिसोर्ट हाउसिंग / हैल्थ रिसोर्ट / स्पोर्टस रिसोर्ट, मोटल, गेस्ट हाउस आदि परियोजना का राज्य सरकार की पर्यटन नीति में पंजीयन होने पर ही नियमानुसार छूट / आवश्यक लाभ आदि देय होगे।
(ii) पर्यटन इकाईयों यथा होटल, होटल हाउसिंग, रिजोर्ट/रिसोर्ट हाउसिंग / हैल्थ रिसोर्ट / स्पोर्टस रिसोर्ट, मोटल के भूखण्ड पर कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का अधिकतम 10 प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग हेतु उस भूखण्ड में अनुज्ञेय किया जा सकेगा। प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के निर्मित गणना योग्य क्षेत्रफल पर नियमानुसार भू- उपयोग शुल्क देय होगा।
2. होटल (Hotel) :-
(i) होटल व्यावसायिक / मिश्रित / होटल प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड/पट्टे के भूखण्ड पर अनुज्ञेय होगा। (ii) होटल निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. होगा।

(iii) सड़क की चौडाई बडे शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 12 मीटर होने पर ही अनुज्ञेय होगा।
(iv) होटल हेतु बहुमंजिला भवन 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर होने पर ही देय होंगे।
(v) राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत होटल हेतु प्रस्तावित भवनों में मानक बी.ए.आर. 4.00 देय होगा तथा अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, भू-आच्छादन, ऊँचाई आदि तालिका-1 के अनुसार अनुज्ञेय होंगे।
3. होटल हाउसिंग (Hotel Housing) :-
(i) होटल हाउसिंग व्यावसायिक / मिश्रित/होटल/होटल हाउसिंग प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड पर अनुज्ञेय होगा।
(ii) इन विनियमों के स्वीकृति / विद्यमान होटल भवनों, जोकि 8000 व.मी. व इससे अधिक क्षेत्रफल पर स्थित हो, में अथवा नव-प्रस्तावित भवन जोकि 10,000 व.मी.
व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर प्रस्तावित हो, अनुज्ञेय होंगे।
(iii) नव निर्माण हेतु प्रस्तावित सड़क की चौडाई बडे शहरों में न्यूनतम 18 मी. व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 12 मीटर होने पर ही अनुज्ञेय होगा। परन्तु होटल हाउसिंग हेतु बहुमंजिला भवन सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर होने पर ही देय होंगे।
(iv) कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का न्यूनतम 65 प्रतिशत होटल प्रयोजन हेतु रखा जाना होगा तथा शेष बी.ए.आर. आवासीय / फ्लैट्स इकाईयों हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। आवासीय फ्लैट्स इकाईयों का विक्रय/स्वामित्व हस्तान्तरण किये जाने पर परियोजना को रेरा नियम-2017 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा। (v) होटल हाउसिंग प्रयोजनार्थ प्रस्तावित भवनों में मानक बी.ए.आर. होटल क्षेत्र हेतु 4 00 (पर्यटन विभाग द्वारा पंजीकृत होने पर) एवं आवासीय क्षेत्र हेतु 2.00 होगा, मानक बी.ए.आर. से अतिरिक्त बी.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर_नियमानुसार बैटरमेन्ट लेवी देय होगी तथा

अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, ग्राउण्ड कवरेज इत्यादि तालिका-1 के अनुसार अनुज्ञेय होगें।
(vi) आवासीय उपयोग के अनुपात में भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात की गणना कर तदानुसार ग्रीन एरिया, सामुदायिक सुविधाएं इत्यादि का प्रावधान रखना अनिवार्य होगा। पार्किंग का प्रावधान संबंधित उपयोगों के अनुसार किया जाना होगा।
(vii) आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित कुल निर्मित क्षेत्र हेतु नियमानुसार देय EWS/LIG के क्षेत्रफल के ऐवज में नियमानुसार राशि जमा करवाई जायेगी।
(viii) एक ही भूखण्ड पर होटल/आवासीय गतिविधियां पृथक-पृथक ब्लॉक में अथवा एक ही ब्लॉक में भी अनुज्ञेय किये जा सकेगे।
(ix) होटल में निर्मित अन्य सुविधाएं यथा स्विमिंग पूल, क्लब, जिम आदि सुविधाओं का उपयोग आवासीय इकाईयों के निवासीयों हेतु अनुमत किया जा सकेगा अथवा नियमानुसार पृथक से भी उपलब्ध करवाई जा सकेगी। आवासीय इकाईयों हेतु प्रस्तावित सुविधाओं का रेरा रजिस्ट्रेशन में भी अंकन किया जाना आवश्यक होगा।
4. रिसोर्ट (Resort)/ रिसोर्ट हाउसिंग (Resort Housing) / हैल्थ रिसोर्ट (Health Resort)/स्पोर्टस रिसोट (Sports Resort) :-
(i) रिसोर्ट के एकल भूखण्ड के लिए भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्गमीटर होना आवश्यक है।
(ii) रिसोर्ट हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग 18 मी. होना आवश्यक होगा।
(iii) रिसोर्ट हेतु तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, भू- आच्छादन, ऊँचाई आदि तालिका-1 के अनुसार अनुज्ञेय होंगे।
(iv) रिसोर्ट के भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. 0.75 देय होगा। भवन की अनुज्ञेय ऊँचाई के अन्तर्गत मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।
(v) रिसोर्ट में यदि कमरों / कोटेजेस्/विला का बेचान किया जाना प्रस्तावित हो तो न्यूनतम 25 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र (मय कॉमन फैसिलिटी) का

स्वामित्व विकासकर्ता/भू-स्वामी को रखा जाना होगा एवं शेष निर्मित कमरों / कोटेजेस्/विला का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा किया जा सकेगा। परन्तु कोटेजेस्/विला का पृथक-पृथक भूखण्ड के रूप में बेचान नहीं किया जा सकेगा।
(vi) क्रेता द्वारा क्रय किये गये कमरों / कोटेजेस्/विला की संरचना में किसी भी प्रकार का अतिरिक्त निर्माण नहीं किया जावेगा।
(vii) विकासकर्ता द्वारा कमरों/कोटेजेस्/विला का बेचान इसी शर्त पर किया जावेगा कि रिसोर्ट स्कीम में समस्त विकास/निर्माण कार्य एवं रख-रखाव की जिम्मेदारी विकासकर्ता/भू-स्वामी की होगी।
(x) रिसोर्ट में कमरों / कोटेजेस्/विला आदि का बेचान हेतु प्रचार-प्रसार एवं बेचान करने से पूर्व रेरा नियम-2017 के अन्तर्गत नियमानुसार पंजीकरण करवाया जाना अनिवार्य होगा।
5. मोटल (Motel) :
(i) मोटल हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर होगा।
(ii) मोटल बर्डे शहरों में 18 मीटर व मध्यम / लघु शहरों में 12 मीटर से कम प्रस्तावित सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
(iii) मोटल के भूखण्ड पर कुल प्रस्तावित बी.ए. आर. का न्यूनतम 10 प्रतिशत क्षेत्र मोटर रिपेयरिंग वर्कशॉप हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य होगा। (iv) अन्य तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, भू-आच्छादन, ऊँचाई आदि तालिका-1 के अनुसार अनुज्ञेय होंगे।
(v) मोटल के भूखण्ड पर मानक बी.ए.आर. 0.75 देय होगा। भवन की अनुज्ञेय ऊँचाई के अन्तर्गत मानक बी.ए.आर. से अधिक बी.ए.आर. प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार बेटरमेंट लेवी देय होगी।

4.6 संस्थागत भवन (Institutional Building) :-
1. सामान्य नियम (General Rules) :-
(i) संस्थागत भूखण्ड किसी स्वीकृत योजना का हिस्सा होने पर योजना के प्रावधान / पैरामीटर्स लागू होंगे व सड़क की चौड़ाई योजना अनुसार ही रखी

जावेगी अन्यथा तालिका-01 के अनुसार रखे जाने होगें।
(ii) राजकीय/अर्द्धराजकीय सार्वजनिक उपयोग के भवनों यथा कार्यालय भवन, पुलिस चौकी, आंगनबाडी, लायेब्रेरी, वृद्धाश्रम, पटवारघर आदि हेतु भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल व सड़क की न्यूनतम चौडाई की बध्यता नहीं होगी।
(iii) संस्थागत उपयोग के भवनों यथा मेडिकल कॉलेज/मेडिकल हेतु प्रशिक्षण संस्थान / हॉस्पिटल
/ डिस्पेंसरी व अन्य चिकित्सा संबंधी संस्थाओं हेतु मानक बी.ए.आर. 3.0 अनुज्ञेय होगा।
(iv) शैक्षणिक संस्थाओं यथा स्कूल, कॉलेज, महाविद्यालय आदि में संबंधित विभाग द्वारा निर्धारित मानदण्डों की सुनिश्चितता की जानी होगी।
(v) 2 हैक्टेयर से बडे शैक्षणिक संस्था/चिकित्सालय हेतु कैम्पस प्लानिंग होने पर मूल संस्थानिक उपयोग के साथ-साथ सहायक सुविधाऐं यथा हॉस्टल, स्टाफ क्वार्टर केन्टीन, लघु दुकाने, बैंक, एटीम आदि अनुज्ञेय होंगे। मूल उपयोग हेतु प्रस्तावित बी.ए. आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत हॉस्टल / स्टाफ क्वार्टर हेतु एवं अधिकतम 05 प्रतिशत वाणिज्यिक सुविधाओं हेतु रखा जाना होगा।
(vi) संस्थागत बहुमंजिले भवन 1000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर तथा सड़क की चौडाई सभी श्रेणी के शहरों में न्यूनतम 18 मीटर पर ही देय होंगे।
(vii) संस्थागत भूखण्ड में ग्रीन एरिया का प्रावधान विनियम-8 के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
2. कोंचिग सेन्टर (Coaching Centre) :-
(i) कोंचिग सेन्टर हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होगा।
(ii) कोंचिग सेन्टर बड़े शहरों में 18 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में 12 मीटर से कम प्रस्तावित सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
(iii) कोंचिंग सेन्टर में शिक्षण हेतु कमरे का न्यूनतम साइज 1.75 व.मी प्रति छात्र रखा जाना अनिवार्य होगा।

(iv) बैसमेंट में क्लास रूम अनुज्ञेय नहीं होंगे। (v) कोंचिग सेन्टर हेतु कुल गणना योग्य क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत सार्वजनिक सुविधाऐं यथा केन्टीन, कार्यालय, स्टाफ रुम, लाईब्रेरी, कॉमन टॉयलेट आदि हेतु रखा जाना आवश्यक होगा।
(vi) भूखण्ड में छात्र/छात्राओं हेतु पृथक-पृथक सुविधाओं यथा टॉयलेट व पेयजल आदि का प्रावधान किया जाना होगा।
(vii) पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार रखा जाना होगा।
(viii) अन्य मापदण्ड यथा सैटबैक, आच्छादित क्षेत्र, भवन की ऊँचाई, बीएआर आदि भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन भवन विनियम के अनुसार देय होंगे
(ix) कोंचिग सेन्टर हेतु संबंधित विभाग से पंजीकरण प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।
(x) कोचिंग सेन्टरों हेतु प्रस्तावित भवनो में अग्निशमन एवं सुरक्षा सम्बन्धित समस्त प्रावधानों की पालना NBC के अनुसार सुनिश्चित की जानी होगी एवं कोंचिग सेन्टर हेतु अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।
(xi) उक्त के अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों की पालना किया आवश्यक होगा।

4.7 मिश्रित उपयोग (Mixed Use) :-
(i) मिश्रित उपयोग हेतु जारी लीजडीड के भूखण्ड पर एक व एक से अधिक उपयोग यथा वाणिज्यिक / पर्यटन इकाई/आवासीय / संस्थागत आदि सम्मिलित रूप से अनुज्ञेय होंगे, जिसमें व्यावसायिक उपयोग अधिकतम 50 प्रतिशत ही अनुज्ञेय होगा।
(ii) यदि मिश्रित उपयोग के पट्टे पर आवासीय व वाणिज्यिक अनुपात अंकित है तो उस अनुपात में भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।
(iii) मानक गणना योग्य निर्मित क्षेत्र से अतिरिक्त गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर बेटरमेंट लेवी वास्तविक प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होंगी अर्थात वणिज्यिक उपयोग के ऊपर की मंजिलो पर आवासीय उपयोग का निर्माण प्रस्तावित होने पर

बेटरमेंट लेवी आवासीय उपयोग की दर से ली जावेगी। भवन निर्माण स्वीकृति व अन्य समस्त देय शुल्क भी भवन में प्रस्तावित उपयोग के अनुसार ही देय होगें।
(iv) पार्किंग हेतु प्रावधान संबंधित प्रस्तावित उपयोगों के अनुसार प्रस्तावित करने होगें।
(v) आवासीय उपयोग के अनुपात में भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुपात की गणना कर तदानुसार ग्रीन एरिया, सामुदायिक सुविधायें एवं खुदरा दुकानो का प्रावधान भी रखना अनिवार्य होगा जो कि भूखण्ड का अनुपातिक साईज 5000 वर्गमीटर से कम होने पर फ्लैटस के प्रावधानुसार व इससे बडे अनुपातिक साईज पर ग्रुप हाउसिंग के प्रावधानो अनुसार रखने होगें अर्थात कुल प्रस्तावित गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 70 प्रतिशत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र आवासीय उपयोग के प्रस्तावित होने पर भूखण्ड क्षेत्रफल के 70 प्रतिशत क्षेत्रफल को आवासीय फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिग का भूखण्ड मानते हुए तदानुसार आवश्यक ग्रीन एरिया रखना होगा।
(vi) आवासीय उपयोग के लिए प्रवेश की व्यवस्था यथा संभव अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोगो का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जायेगा जिससे इन गतिविधियों से आवासीय इकाईयों के निवासी प्रभावित न हो। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगो/ पब्लिक पार्किंग से पृथक व्यवस्था करनी होगी, जिसे अनुमोदित मानचित्र पर भी दर्शाया जाना आवश्यक होगा।

4.8 औद्योगिक भवन (Industrial Building) :-
(i) एस-4, एस-5 व एस-6 क्षेत्रों में स्थित औद्योगिक योजनाओं में औद्योगिक भवनों के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु "रीको" (RIICO) के प्रचलित नियमों / भवन विनियमों आदि के अनुसार मापदण्ड रखते हुए स्वीकृति दी जा सकेगी।
(ii) औद्योगिक उपयोग के एकल भूखण्डों (ऐसे भूखण्ड जो किसी औद्योगिक योजना के भाग नहीं हो) पर इन

विनियमों के अनुसार सैटबैक रखे जाने होंगे एवं अन्य मापदण्ड "रीको" (RIICO) के प्रचलित नियमों / भवन विनियमों आदि के अनुसार निर्धारित कर स्वीकृति दी जा सकेगी।
(iii) उक्त क्षेत्रों में स्थित औद्योगिक भवनों की भवन निर्माण स्वीकृति विनियम-11 में वर्णित सक्षम अधिकारी अधिकृत होंगे।

4.9 आमोद-प्रमोद (Recreational) :-
1. एम्यूजमेन्ट पार्क (Amusement Park) :-
(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर होगा व सड़क की न्यूनतम चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 30 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 24 मीटर होगी।
(ii) तकनीकी मानदण्ड यथा सैटबैक, बी.ए.आर., भू- आच्छादन, ऊँचाई आदि तालिका-1 के अनुसार अनुज्ञेय होंगे।
(iii) खुले क्षेत्र में लगाये जाने वाले मनोरंजन के उपकरण / झूले, आच्छादन में शामिल नहीं किये जायेंगे एवं इनकी ऊँचाई आवश्यकता अनुसार अनुज्ञेय की जा सकेगी, तालिका 1 में अंकित ऊँचाई इनके लिये लागू नहीं होगी। लेकिन उक्त ऊँचाई हेतु जहाँ कहीं भी आवश्यक हो भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (Airport Authority) से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।
(iv) प्रत्येक 50 व.मी. क्षेत्रफल के लिए कम से कम दो वृक्ष के अनुपात में बडे वृक्ष जो 6 मी.
या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हों, लगाने होंगे।
(v) पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार देय होगें।
2. स्पोर्टस् काम्पलेक्स (Sports Complex) :-
(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 5000 व.मी. होना आवश्यक है।
(ii) सड़क की न्यूनतम चौडाई बड़े शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व मध्यम/लघु शहरों में न्यूनतम 18 मीटर होगी।

(iii) पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार देय होगें।

4.10 वेयर हाउस/गोदाम (Warehouse/Godown)
1. कृषि आधारित वेयर हाउस / सामान्य वेयर हाउस
(i) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व. मी.।
(ii) सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मी.।
(iii) भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मी.।
(iv) अधिकतम देय भू-आच्छादन- सैटबैक क्षेत्र के अन्दर।
कृषि आधारित / सामान्य वेयर हाउस हेतु भूखण्ड योजना का भाग होने पर योजना के प्रावधान (यथा भूखण्ड का क्षेत्रफल, सड़क की चौड़ाई एवं अन्य मापदण्ड) लागू होंगे अन्यथा उपरोक्त वर्णित मापदण्डों के अतिरिक्त मापदण्ड तालिका-1 के अनुसार एवं इन विनियमों के अनुसार देय होंगे। पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार किये जाने होंगे।

2. गैस गोदाम (Gas Godown) :-

तालिका **-04**

गैस गोदाम हेतु पैरामीटर

क्र.सं.	गैस भण्डारण क्षमता	भू -खण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैटबैक (चारों ओर)
1.	800 किलो तक	500	3 मीटर
2.	800 से अधिक 2000 तक	1000	3 मीटर
3.	2000 से अधिक 3000 तक	1000	4 मीटर
4	3000 से अधिक 4000 तक	1000	5 मीटर
5.	4000 से अधिक 6000 तक	1000	6 मीटर
6.	6000 से अधिक 8000 तक	1000	7 मीटर
7.	8000 से अधिक 10,000 तक	1000	8 मीटर
8.	10,000 से अधिक 12,000 तक	1200	9 मीटर
9.	12,000 से अधिक 15,000 तक	1500	12 मीटर
10.	15,000 से अधिक 20,000 तक	2000	15 मीटर
11.	20,000 से अधिक तक	2500	15 मीटर

(i) अग्र सेटबैंक तालिका-05 के अनुसार अथवा उपरोक्त तालिका अनुसार जो भी अधिक हो देय होंगें।
(ii) स्टोरेज गोदाम के निर्मित क्षेत्र की लम्बाई गोदाम की चौडाई के 1.5 गुणा से अधिक ना हों एवं प्रत्येक 1000 किलो भण्डारण क्षमता पर 10 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित किया जा सकता है।
(iii) स्टोरेज गोदाम में प्रस्तावित / स्वीकृत अग्र सैटबैक के अतिरिक्त मुख्य सडक से लगती हुए 9 मीटर गहराई की भू-पट्टी लोडिंग व अनलोडिंग क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की जानी होगी।
(iv) गैस गोदाम हेतु निर्मित स्टोरेज के निकट न्यूनतम 100 मीटर की परिधि में पेट्रोल पम्प एवं प्रस्तावित भूमि के ऊपर से विद्युत लाईन/पावर ट्रांसमिशन लाईन/टेलीफोन लाईन नहीं गुजर रही हो। (v) पार्किंग का प्रावधान तालिका-16 के अनुसार किये जाने होंगे।

4.11 विशेष प्रकृति के भवन (Special Category Building/Iconic Building) :-
विशेष प्रकृति के ऐसे भवन जिनमें आर्किटेक्चरल अथवा भवन के महत्व के दृष्टिगत रखते हुए अथवा ऐसे भवन जो कि आवासीय / पर्यटन इकाई/वाणिज्यिक /संस्थागत / औद्योगिक भवन की प्रकृति में नहीं आते हैं एवं यहां मानदण्ड निर्धारित नहीं है. तो ऐसे भवनों में भवन निर्माण के विशिष्ट मापदण्ड भवन विनियम हेतु गठित कमेटी की अनुशंषा पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।

4.12 सैटबेक **(Set back):-**

(i) सैटबैक का निर्धारण भूखण्ड की सीमा से होगा।

(ii) एस-6 क्षेत्र अर्थात् नवीन प्रस्तावित योजनाओं / एकल भूखण्डों में जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो, ऐसे भूखण्डों पर सामान्य तौर पर मुख्य सड़क अर्थात् भूखण्ड के सामने स्थित सबसे चौड़ी सड़क की ओर के सैटबेक को अग्र सैटबेक माना जावेगा। अन्य सड़कों की ओर के सैटबैक को पार्श्व सैटबैक माना जावेगा, जिसका निधारण तालिका -05 के अनुसार होगा एवं योजना में उस भूखण्ड की लाइन में निर्धारित सैटबेक से कम नहीं होगा। भूखण्ड पर एक से अधिक मुख्य सड़क (समान चौडाई) स्थित होने पर उन सभी सड़कों की ओर अग्र सैटबैक ही माना जायेगा। जिस ओर सड़क स्थित ना हो, उस ओर के पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक तालिका -1 के अनुसार निर्धारित किये जावेंगे।

तालिका **-05**

सैटबैक निर्धारण

(सड़कों की चौड़ाई के अनुरूप अग्र सैटबैंक का निर्धारण)	
सड़क की चौड़ाई	न्यूनतम अग्र सैटबेक
18 मीटर से कम	3.0 मीटर
18 मी . से 24 मी . तक	4.5 मीटर
24 मी . से अधिक तथा 30 मी . तक	6.0 मीटर
30 मी .से अधिक	9.0 मीटर

(iii) 18 मी . से कम चौडी सड़कों पर स्थित 90 मी . तक के भूखण्डों पर न्यूनतम अग्र सैटबेक 1.5 मी . देय होगा। 18 मी . व इससे अधिक चौडी सड़को पर स्थित 90 मी . तक के भूखण्डों पर न्यूनतम अग्र सैटबैक 3.0 मी . देय होगा।

(iv) मूल भूखण्ड पर बहुमंजिला भवनों में पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक तालिका -01 एवं अग्र सैटबैक तालिका -

05 अथवा न्यूनतम 6.0 मी. अथवा भवन ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी.) जो भी अधिक हो रखा जाना अनिवार्य होगा।
(v) पूर्नगठित भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर विनियम 5.3 के अनुसार न्यूनतम सैटबैक एवं अन्य मापदण्ड रखे जाने होंगे।
(vi) किसी भूखण्ड में बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर भिन्न-भिन्न ऊँचाई के बिल्डिंग ब्लॉक प्रस्तावित होने की स्थिति में अग्र, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबेक निकटतम बिल्डिंग ब्लॉक की भूखण्ड की चारदीवारी से न्यूनतम दूरी उस बिल्डिंग ब्लॉक की ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी.) रखा जाना होगा जो कि भूखण्ड के निर्धारित न्यूनतम सैटबेक से कम नहीं होंगे। भूखण्ड के मध्यवर्ती क्षेत्र में स्थित बिल्डिंग ब्लॉक के चारों ओर उसकी ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी.) दूरी अन्य निकटतम बिल्डिंग ब्लॉक से रखा जाना अनिवार्य होगा।
(vii) यदि भूखण्ड का आकार इस प्रकार है जिससे भूखण्ड की बाउण्ड्री से अग्र सैटबैक की लाइन निर्धारित करने में समीपस्थ भूखण्डों के लिए निर्धारित अग्र सैटबैक लाईन से समरूपता नहीं बनती है तो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुशंषा किये गये अग्र सैटबेक आसपास के भवनों के अग्र सैटबेक को देखते हुए अलग से निर्धारित किया जा सकेगा।
(viii) पूर्व में आवंटित / पट्टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।
(ix) अग्र, पार्श्व व पृष्ठ सेटबेक में यदि कोई आर्किटेक्चरल एलीमेंट, जिसका उपयोग केवल भवन की सुंदरता बढाने के लिए किया गया हो, बनाया जा सकता है। इस प्रकार के एलीमेंट को किसी भी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा एवं ऐसा एलीमेंट सेटबेक दूरी का 50 प्रतिशत अथवा 6.0 मी. से अधिक नहीं होगा। परन्तु अग्निशमन वाहन के आवागमन के लिए 6.0 मीटर

के गलियारे के ऊपर किसी भी प्रकार का आर्किटेक्चरल एलीमेंट अनुज्ञेय नहीं होगा।
(x) तालिका-06 में उल्लेखित संरचनायें (एट्रियम को छोड़कर) सैटबेक में अनुज्ञेय होगी। बशर्ते अग्निशमन वाहन के आवागन हेतु न्यूनतम 6.0 मीटर स्पष्ट रास्ता (जहा लागू होता है) भूतल पर उपलब्ध हो।
(xi) बैसमेंट/पार्किंग फ्लोर में वाहनों के आवागमन हेतु रेम्प प्रस्तावित होने पर रेम्प का प्रवेश / निकास सड़क सीमा से 6 मी. छोडकर ही देय होगा।
(xii) उप विभाजित भूखण्डों में मूल भूखण्ड के
सैटबैक यथावत रहेंगे एवं मध्यवर्ती सैटबैक तालिका-1 के अनुसार रखे जावेगे। उप विभाजित भूखण्डों में ऊँचाई, बी.ए.आर, आच्छादित क्षेत्र मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय प्रावधानों के अनुसार अथवा इन विनियम के प्रावधानानुसार, जो भी कम हो देय होंगे।
(xiii) दो या दो से अधिक भूखण्डों का पुर्नगठन प्रस्तावित होने पर पुर्नगठित भूखण्ड में सैटबैक व अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे।
(xiv) गैर योजना क्षेत्र होने अथवा मूल भूखण्ड में सैटबैक / अन्य भवन मानदण्ड निर्धारित नहीं होने की स्थिति में सैटबैक एवं अन्य भवन मानदण्ड इन विनियम के अनुसार अथवा सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये जा सकेंगे।
(xv) मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेन्ट प्लान
अनुसार प्रमुख सड़कों के दोनों ओर प्रस्तावित ग्रीन बफर (प्लान्टेशन कॉरिडोर) को भूखण्ड का अग्र सैटबैक माना जावेगा जिसमें निम्न गतिविधियां अनुज्ञेय की जा सकेगी:-
• राष्ट्रीय राजमार्ग / राज्य राजमार्ग /
बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग, ट्रांसफार्मर, गार्ड रूम, भवन का प्रोजेक्शन, पोर्च हेतु अनुज्ञेय किया जा

सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।

- राष्ट्रीय राजमार्ग / राज्य राजमार्ग / बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर बफर जोन में हाईवे पर वाहनों की सुविधा हेतु उपयोग / गतिविधि यथा - पेट्रोल पम्प (अधिकतम 35 मी . x 30 मी .), वे ब्रिज , ऑटोमोबाईल वर्कशॉप आदि अनुज्ञेय किये जा सकेंगे तथापि ऐसे भूखण्डों पर निर्माण सड़क के मार्गाधिकार के पश्चात न्यूनतम 10 मीटर भूमि बफर हेतु छोडने के पश्चात ही किये जा सकेंगे एवं इस 10 मी . बफर में न्यूनतम 6.0 मी . भूमि पर सघन वृक्षारोपण किया जाना अनिवार्य होगा।

4.13 भू -आच्छादन (Ground Coverage) :-

(i) किसी भी प्रकार के भवन हेतु देय आच्छादन तालिका -1 के अनुरूप देय होगा। लेकिन 2500 व.मी . से बडे व्यावसायिक भूखण्डों पर अधिकतम भू - आच्छादन 50 प्रतिशत देय होगा।

(ii) आच्छादित क्षेत्र की गणना में निम्नलिखित को शामिल नहीं किया जावेगा :-

तालिका -06

1	ऊपर से खुला	चबुतरा /प्लेटफार्म एवं इनके समरूप संरचना , उद्यान , रॉकरी , कुआ और कुएं की संरचना , खुला वाटरपूल / स्विमिंग पूल /फव्वारा एवं उनकी संरचनाऐं जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी . से अधिक ऊंचाई की नहीं हो , बैंच , स्लाईड , स्विंग , दूर -संचार टावर।
2	अस्थाई रूप से कवर्ड	अस्थाई स्काई लाईट /ट्रस /डोम से कवर्ड एट्रियम (Atrium) |
3	संरचनाऐं	प्रवेश एवं निकास द्वार पर गेट , कम्पाउण्ड वाल , बिना मंजिल

		पोर्च या पोर्टिको , फायरस्केप स्टेयर केस , फायर टावर , फायर लिफ्ट , कार लिफ्ट , बेसमेंट में प्रवेश /निकास हेतु ऊपर से खुली सीढीयां।
4	सैटबेक क्षेत्र /खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई सर्विसेज हेतु कवर्ड संरचाऐं	ट्रान्सफार्मर /जीएसएस, जनरेटर रूम , इलेक्ट्रिक पैनल रूम , स्विच रूम , पी .बी .एक्स व वातानुकूलन उपकरण रूम , गैस बैंक / City Gas Distribution Station/ District Regulating Station/Matering and Regulating Station इत्यादि ।
5	सैटबेक क्षेत्र /खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई भूमिगत (Underground) संरचनाऐं	पानी का टैंक , पम्प रूम , सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट , वाटर ट्रीटमेंट प्लांट , ड्रेनेज , कल्वर्ट , कन्ड्यूट , कैच , चेम्बर आदि ।
6	प्रोजेक्शन	विनियम 6.10 एवं 6.11 में वर्णित बालकनी , प्रोजेक्टेड कमरे , प्रोजेक्शनस् ।
7	रेम्प	बेसमेंट में जाने के लिए वाहन रैम्प , भूतल तक रैम्प (खुला), हॉस्पिटल में उपरी मंजिलों पर मरिजों को ले जाने हेतु रेम्प , निःशक्त व्यक्तियों के लिए व्हीलचैयर रैम्प (खुला)।
8	निम्न क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रवेश / निकास द्वारों पर निम्नानुसार चौकीदार के कमरे देय होंगे :-	
	भूखण्ड का	चौकीदार का कमरा

	क्षेत्रफल (व.मी .)	
	500 से अधिक व 750 वर्गमीटर से कम	6.25 वर्गमीटर
	750 व इससे अधिक व 5000 वर्गमीटर से कम	10.00 वर्गमीटर
	5000 वर्गमीटर से अधिक	20.00 वर्गमीटर

4.14 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र **(बी .ए.आर) / Builtup Area Ratio (BAR):-**

सभी मंजिलों के गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल को भूखण्ड के क्षेत्रफल से भाग देने पर प्राप्त भागफल उस भूखण्ड का प्रस्तावित बी .ए.आर. होगा।

(i) भूखण्ड पर भवन के उपयोग के आधार पर निम्नानुसार बी .ए.आर. देय होगाः -

तालिक -07

क्र. सं.	भवन का उपयोग	मानक बी .ए.आर.	अधिकतम बी .ए.आर.
1	राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत होटल	4.00	भवन की अधिकतम देय ऊँचाई के अन्दर जो भी प्राप्त हो।
2	मेडिकल कॉलेज / मेडिकल हेतु प्रशिक्षण संस्थान / हॉस्पिटल / डिस्पेंसरी व	3.00	

	अन्य चिकित्सा संबंधी संस्थाओं		
3	रिसोर्ट एवं मोटल	0.75	
4	स्पोट्स कॉम्पलेक्स	0.40	
5	एम्यूजमेन्ट पार्क	जो भी प्राप्त हो	
6	फार्म हाउस / पर्यावरण मैत्री आवास	जो भी प्राप्त हो	
7	अन्य उपयोग	2.00	
8	रिटेल फ्यूल फिलिंग स्टेशन / इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिंग स्टेशन	0.25	-

(ii) पूर्व के भवन विनियमों के तहत निर्धारित मानक / अधिकतम एफ.ए.आर. उस समय के भवन विनियम में देय एफ.ए.आर. के 1.50 गुणा को मानक / अधिकतम बी .ए.आर में परिवर्तित माना जावेगा।

(iii) पूर्व में यदि किसी भूखण्ड के स्थल मानचित्र में एफ .ए.आर./बी .ए.आर. उल्लेखित नहीं है तो मानक बी .ए.आर. एवं अधिकतम बी .ए.आर. इन विनियमों के अनुसार देय होगा।

(iv) नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों पर मानक एफ .ए.आर./बी .ए.आर. से अधिक एफ .ए.आर./बी .ए.आर प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार बैटरमेंट लेवी लेय होगी।

(v) मानक बी .ए.आर से अतिरिक्त प्रस्तावित बी .ए.आर. पर नियमानुसार बेटरमेन्ट लेवी की राशि लेय होगी।

(vi) यदि आवेदक द्वारा टी .डी .आर का उपयोग करना प्रस्तावित हो तो 75 प्रतिशत टी .डी . आर. में

समायोजित होगा व शेष 25 प्रतिशत टी.डी.आर. की एवज में बेटरमेन्ट लेवी की राशि लेय होगी।

(vii) यदि सड़क की चौड़ाई बढ़ाने हेतु अथवा मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान /सेक्टर प्लान में प्रस्तावित सड़क हेतु किसी पट्टे शुदा भूखण्ड की भूमि निशुल्क समर्पित कराई जाती है तो समर्पित करवायी जाने वाली भू-पट्टी के क्षेत्रफल के बराबर बी.ए.आर. क्षेत्रफल उस शेष भूखण्ड पर अनुज्ञेय मानक बी.ए.आर. क्षेत्रफल के अतिरिक्त बिना बेटरमेंट लेवी देय होगा। यदि उक्त अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग भूखण्ड पर नहीं होता है तो इस अतिरिक्त बी.ए.आर. का उपयोग टीडीआर के प्रावधानों के अनुरूप भी किया जा सकेगा।

(viii) किसी भूखण्ड पर प्रस्तावित सभी मंजिलों के कुल सकल निर्मित क्षेत्र में से निम्न वर्णित निर्माण क्षेत्र को छूट देकर प्राप्त निर्मित क्षेत्र इन विनियमों के अंतर्गत गणना योग्य निर्मित क्षेत्र होगा :-

तालिका -08

1	चबूतरा /प्लेटफार्म एवं इनके समरूप संरचना, उद्यान, रॉकरी, कुआ और कुएं की संरचना, खुला वाटरपूल /स्विमिंग पूल / फव्वारा एवं उनकी संरचनाएँ जो कि सड़क की सतह से 2.1 मी. से अधिक ऊंचाई की नहीं हो, बैंच, स्लाईड, स्विंग, दूर-संचार टावर।
2	बेसमेन्ट, स्टिल्ट व किसी भी तल का वह भाग जो पार्किंग के लिए प्रस्तावित किया गया हो (पार्किंग फ्लोर / एरिया), पार्किंग क्षेत्र में वाहनों के जाने हेतु रैम्प, कार लिफ्ट।
3	प्रवेश एवं निकास द्वार पर गेट, गार्ड रूम, कम्पाउण्ड वाल, बिना मंजिल पोर्च या पोर्टिको।
4	सैटबेक क्षेत्र /खुले क्षेत्र में प्रस्तावित की गई सर्विसेज हेतु कवर्ड

	संरचाएँ एवं भूमिगत (Underground) संरचनाएँ।
5	नियमानुसार छज्जा , सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित संरचनाएँ (डोम , छतरी , प्रक्षेप आदि)।
6	सर्विस फ्लोर , आग से बचाव हेतु खुली सीढी (फायर स्टेयरकेस), लिफ्ट वैल , शॉफ्ट , गार्बेज शुट कवर , फायर टावर , रिफ्यूज एरिया।
7	भवन की छत पर पानी का टैंक और उनकी सहायक संरचनाएँ , लिफ्ट कक्ष एवं मशीन रूम , मम्टी , सौर ऊर्जा / वातानुकूलन संयंत्र , अन्य मशीनरी व संयंत्र , खुला स्वीमिंग पूल आदि।

4.15 ग्रीन बिल्डिंग को प्रोत्साहन :-

(i) ग्रीन बिल्डिंग हेतु प्रस्तावित भवन को LEED/IGBC द्वारा प्लेटिनम / गोल्ड /सिल्वर व GRIHA द्वारा 3 स्टार /4 स्टार 5 स्टार व ASSOCHAMGEM द्वारा GEM-3/GEM-4/GEM-5 एवं EDGE द्वार EDGE Certified (20-30%)/EDGE Certified (30-40%)/ EDGE Advanced अथवा समतुल्य श्रेणी हेतु प्रमाणित किये जाने /रेटिंग दिये जाने पर ही तालिका -09 के अनुसार अतिरिक्त मानक बी .ए.आर. निःशुल्क (Incentive BAR) अनुज्ञेय होगा।

(ii) ग्रीन बिल्डिंग का निर्माण किये जाने पर मानक बी .ए.आर. (BAR) के अतिरिक्त निम्नानुसार Incentive बी .ए.आर. (BAR) बिना बेटरमेंट लेवी देय होगाः -

तालिका -09

क्र.सं.	निम्न श्रेणी अथवा समतुल्य श्रेणी	अतिरिक्त मानक बी .ए.आर. **(Incentive BAR)**

.		
1	प्लेटिनम रेटेड /5 स्टार /GEM-5/EDGE Advanced	कुल प्रस्तावित बी .ए.आर. का 10 प्रतिशत
2	गोल्ड रेटेड /4 स्टार / GEM-4/EDGE Certified (30-40%)	कुल प्रस्तावित बी .ए.आर. का 07 प्रतिशत
3	3 सिल्वर रेटेड /3 स्टार / GEM-3/ EDGE Certified (20-30%)	कुल प्रस्तावित बी .ए.आर. का 04 प्रतिशत

(iii) ग्रीन बिल्डिंग हेतु उपरोक्तानुसार प्रस्तावित प्रोत्साहन बी .ए.आर की राशि का रिफन्ड विकासकर्ता को भवन का अधिवास प्रमाण पत्र के साथ संबंधित संस्था से ग्रीन बिल्डिंग सर्टिफिकेट प्रस्तुत करने पर स्थानीय निकाय द्वारा किया जायेगा।

(iv) उपरोक्त वर्णित संस्थानों से ग्रीन बिल्डिंग सर्टिफिकेट प्राप्त करने पर अलग से RECBC सर्टिफिकेट प्राप्त किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

(v) 10,000 व.मी . से अधिक क्षेत्रफल के भवनों (फार्म हाउस एवं स्वतंत्र आवास को छोड़कर) में न्यूनतम सिल्वर रेटिंग सर्टिफिटेक किसी भी उपरोक्त वर्णित संस्था से प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

4.16 ऊंचाई (Height)-

(i) भवन की ऊँचाई का निर्धारण प्लिंथ की ऊँचाई (अधिकतम 1.2 मीटर) अथवा स्टिल्ट प्रस्तावित होने पर स्टिल्ट की छत (अधिकतम 3.5 मीटर) से भवन की अंतिम छत (टेरेस) तक किया जायेगा।

(ii) बहुमंजिला भवनों में उक्त ऊँचाई से अधिक ऊँचाई का प्लिंथ अथवा स्टिल्ट प्रस्तावित किये जाने पर अतिरिक्त ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई में सम्मिलित होगी।

(iii) स्टिल्ट के ऊपर प्रस्तावित पार्किंग फ्लोर एवं सर्विस फ्लोर की ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई की गणना में शामिल होगी।

(iv) जिन भूखण्डों में एक से अधिक सड़क लगती हो उनके लिए देय ऊँचाई एवं अन्य प्रावधान भूखण्ड के सामने सबसे चौडी सडक के आधार पर देय होंगे।

(v) मौके पर न्यूनतम 12 मी . चौडी सडक उपलब्ध होने पर ही मास्टर प्लान /जोनल डवलपमेंट प्लान /अनुमोदित योजना प्लान में प्रस्तावित सडक के आधार पर भवन की ऊँचाई देय होगी।

(vi) नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों पर नीलामी की शर्तों के अनुसार देय ऊँचाई से अधिक ऊँचाई इन भवन विनियम के अनुसार देय होगी।

(vii) एस-6 क्षेत्रों में भवन की अधिकतम ऊँचाई इन विनियम की तालिका -1 के अनुसार देय होगी।

(viii) विशिष्ट क्षेत्रों एवं विशिष्ट सडकों पर निर्धारित ऊँचाई से अतिरिक्त ऊँचाई देय नहीं होगी।

(ix) निम्नलिखित संरचनाएँ भवन की अधिकतम देय ऊँचाई में सम्मिलित नहीं की जायेंगी

तालिका -10

क्र.सं.	भवन की छत टेरेस पर निर्मित संरचनाएँ	अधिकतम ऊँचाई
1	सीढी कक्ष की गुमटी	3.00 मीटर
2	छत पर पानी का टेंक और उनकी सहायक संरचनाएँ	3.00 मीटर
3	यदि पानी का टेक सीढी कक्ष की गुमटी पर बनाया जाता है तो (गुमटी को शामिल करते हुये)	5.00 मीटर

4	स्विमिंग पूल	2.00 मीटर
5	लिफ्ट कक्ष /मशीन रूम	7.75 मीटर
6	सौर ऊर्जा संयंत्र , संवातन , वातानुकूलन एवं अन्य सर्विस उपकरण / मशीनरी , एंटीना	4.50 मीटर
7	सौन्दर्य वृद्धि (Architectural elements) हेतु निर्मित संरचनाऐं (डोम , छतरी आदि)	4.50 मीटर
8	चिमनी और पैरापेट वाल (मुंडेर)	2.40 मीटर
9	रूफटॉप रेस्ट्रोरेन्ट प्रस्तावित होने पर अस्थाई स्ट्रक्चर	4.0 मीटर

(x) जिन शहरों में एयरपोर्ट स्थित हैं उनमें भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कलर कोडेड जोनिंग मैप (CCZM) में अनुमत ऊँचाई तक भवन की ऊँचाई प्रस्तावित करने पर भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र (एयरपोर्ट एनओसी) की आवश्यकता नहीं होगी। उक्त अनुमत ऊँचाई से अतिरिक्त ऊँचाई प्रस्तावित किये जाने पर भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र (एयरपोर्ट एनओसी) प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

जिन शहरों में भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण द्वारा कलर कोडेड जोनिंग मैप (CCZM) जारी नहीं किया गया है उनमें एयरपोर्ट की सीमा से 2 कि.मी . की दूरी तक के क्षेत्र में समस्त ऊँचाई के भवन एवं 2 कि.मी . से 20 कि.मी . के क्षेत्र में 15 मीटर से अधिक ऊँचाई का भवन प्रस्तावित किये जाने पर भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण का अनापत्ति

प्रमाण पत्र (एयरपोर्ट एनओसी) प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।
भवन की कुल ऊँचाई (भवन की ऊँचाई मय प्लिंथ व स्टिल्ट उप बिन्दु सं-ix पर उल्लेखित संरचनाओं की ऊँचाई) CCZM / एयरपोर्ट एनओसी में अनुमत ऊँचाई से अधिक अनुज्ञेय नहीं होगी।
(xi) हाईटेन्शन लाईन के समीप स्थित भूखण्डों पर निम्नानुसार सड़क की चौडाई मानते हुए ऊँचाई अनुज्ञेय की जा सकती-
हाईटेन्शन लाईन के सेपटी कॉरिडोर के दोनो ओर की सड़क की चौडाई (न्यूनतम 9 मी) को सम्मिलित करते हुए सड़क मार्गाधिकार के आधार पर भवनों की उँचाई एवं अन्य मापदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे। उदाहरणः- 132 के.वी. हाईटेन्शन लाईन के 13.8 मी. सेफ्टी कॉरिडोर के पश्चात् यदि दोनो ओर 9-9 मी. सड़क स्थित है तो सामने की सड़क की चौडाई 18 मीटर मानते हुए भवन की ऊँचाई तदानुसार देय होगी।
(xii) गैस पाईप लाईन के समीप स्थित भूखण्डों पर निम्नानुसार ऊँचाई अनुज्ञेय की जा (सकती:-
यदि गैस लाईन के सेपटी कॉरिडोर के दोनो ओर सड़क स्थित है (न्यूनतम 9 मी) त्तो सेफ्टी कॉरिडोर के दोनों ओर की सड़कों की चौडाई को सम्मिलित करते हुए सड़क मार्गाधिकार के आधार पर भवनों की ऊँचाई एवं अन्य मापदण्ड निर्धारित किये जा सकते है।
5. बहुमंजिला भवन निर्माण हेतु मापदण्ड
5.1 बहुमंजिला भवनों के निर्माण बाबत जोन्स के चिन्हीकरण हेतु दिशा-निर्देश:-
समस्त प्राधिकरण/न्यास/नगरीय निकाय द्वारा संबंधित नगरीय क्षेत्र के मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु जोन चिन्हित किये जाएंगे। जोन्स का चिन्हिकरण किये जाने तक निम्न मापदण्डों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी। ऐसे क्षेत्रों/योजनाओं में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढ़ीकरण (Upgradation) हेतु विकास योजनाएँ भी तैयार की की जाकर स्थानीय निकाय द्वारा मूलभूत सुविधाओं का अपग्रेडेशन सुनिश्चितता किया जावेगा।

5.2 मूल भूखण्ड **(**बिना पुनर्गठन **) /** उपविभाजित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निम्न बिन्दुओं की सुनिश्चितता उपरान्त ही अनुज्ञेय होंगे **:-**

(i) मूल /उपविभाजित भूखण्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 1000 व.मी . एवं इससे अधिक हो।

(ii) मूल वाणिज्यिक भूखण्ड जिसमें सामने की सड़क का मार्गाधिकार न्यूनतम 24 मीटर एवं गैर वाणिज्यिक भूखण्ड जिनमें सामने की सड़क का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर एवं इससे अधिक हो।

(iii) मूल भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर अग्र , पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक तालिका -1 एवं तालिका -5 अथवा न्यूनतम 6.0 मी . अथवा भवन ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी .) जो भी अधिक हो रखे जाने अनिवार्य होगें।

5.3 पुनर्गठित भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन निम्न बिन्दुओं की सुनिश्चितता उपरान्त ही अनुज्ञेय होंगः **-**

(i) विद्यमान योजनाओं में भूखण्डों के पुनर्गठन पश्चात पुर्नगठित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1500 व.मी . से अधिक होने पर ही बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय होगें।

(ii) बहुमंजिला वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु सामने की सड़क की चौडाई न्यूनतम 24 मीटर एवं गैर वाणिज्यिक भूखण्डो हेतु सामने की सड़क की चौडाई न्यूनतम 18 मीटर होना आवश्यक होगा।

(iii) ऐसे पुर्नगठित भूखण्ड में निम्नानुसार सैटबैक रखे जाने अनिवार्य होगें : -

सडक की ओर का सैटबैक	योजनानुसार अथवा 9 मी . अथवा भवन की ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी) जो भी अधिक हो।
अन्य ओर का सैटबैक	12 मी . अथवा भवन की ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी .) जो भी अधिक हो।

(iv) परन्तु यदि पुनर्गठित भूखण्ड मे सभी मूल भूखण्डों का क्षेत्रफल 1000 व.मी . से अधिक है तो सैटबैक तालिका -1 एवं तालिका -5 के अनुसार रखे जा सकेगें।

(iv) वाणिज्यिक योजनाओं में पुनर्गठित वाणिज्यिक भूखण्डों के अग्र, पार्श्व एवं पृष्ठ सैटबैक तालिका-1 एवं तालिका-5 अथवा न्यूनतम 6.0 मी. अथवा भवन ऊँचाई का 1/4 (अधिकतम 16 मी.) जो भी अधिक हो रखे जाने अनिवार्य होगें।
(v) अन्य सभी मापदण्ड इन भवन विनियम के अनुसार रखे जाने होंगे।
(vi) बेटरमेंट लेवी विद्यमान योजनाओं में ऐसे पुर्नगठित मूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित किये जाने पर नियमानुसार देय बेटरमेंट लेवी का 25 प्रतिशत अतिरिक्त बेटरमेंट लेवी देय होगी, इस राशि का उपयोग संबंधित योजना में आधारभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण (Upgradation) हेतु ही उपयोग किया जावेगा।
(vii) पार्किंग 18 मी. से कम चौड़ी सड़क की ओर से भूखण्ड में सीधे पार्किंग किया जाना अनुज्ञेय नहीं होगा। पार्किंग हेतु शेष प्रावधान विनियम-6.13 के अनुसार रखे जाने होगें।
(viii) भूखण्ड के प्रवेश एवं निकास द्वार 18 मी. से कम चौडी सड़क पर अनुज्ञेय नहीं होंगे।
(ix) राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं में स्वतंत्र आवास के भूखण्डों पर पुनर्गठन उपरांत बहुमंजिले भवन राज्य सरकार की अनुमति के पश्चात ही अनुज्ञेय होंगे।
5.4 बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु सामान्य नियमः-
(i) बहुमंजिला भवन ऐसे विशेष क्षेत्रों/योजनाओं में अनुज्ञेय नहीं होगे जहाँ अधिकतम ऊँचाई 15 मी. तक ही निर्धारित की गयी हो।
(ii) बहुमंजिले भवनों के समस्त मापदण्ड इन विनियमों के अनुसार रखे जाने होगें एवं शेष प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड (N.B.C.) के अनुसार रखे जाने होंगे।
(iii) 24 मी. एवं इससे अधिक ऊँचाई के बहुमंजिला भवनों में शरण क्षेत्र (Refuge area) का निम्नानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा-

• संबंधित तल के सकल निर्मित क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत अथवा 15 वर्गमीटर जो भी अधिक हो।
• 24 मी. एवं उससे अधिक 39 मी. तक भवन ऊँचाई पर 24 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 24 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र।
• 39 मी. से अधिक भवन ऊँचाई पर 39 मी. से ऊपर वाली मंजिल (Floor Immediately above 39 Mtr) पर एक शरण क्षेत्र तथा उससे ऊपर ऊँचाई होने पर प्रत्येक 15 मी. ऊँचाई पर एक अतिरिक्त शरण क्षेत्र।
• यदि एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक को एक ही शरण क्षेत्र जोडता है तो प्रत्येक बिल्डिंग के लिए पृथक-पृथक शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी तथापि शरण क्षेत्र का न्यूनतम क्षेत्रफल सम्पूर्ण तल के सकल निर्मित क्षेत्रफल का न्यूनतम 10 प्रतिशत रखा जाना अनिवार्य होगा।
• बहुमंजिला आवासीय भवनों में यदि प्रत्येक आवासीय इकाईयों में टेरेस अथवा बालकनी प्रस्तावित होने पर पृथक से शरण क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।
(iv) भूखण्ड पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर समीपवर्ती दो ब्लॉक्स के बीच की दूरी उन दो ब्लॉक में से ऊँचे ब्लॉक की ऊँचाई का न्यूनतम 1/4 (अधिकतम 16 मी.) होगी। लेकिन यदि बिल्डिंग ब्लॉक्स में कमरों/ रसोईघर/शौचालय आदि की खिड़कियां वातायान हेतु प्रस्तावित नही होने पर अर्थात Dead wall होने की अवस्था में दो ब्लॉक्स के मध्य उपरोक्तानुसार दूरी रखा जाना आवश्यक नहीं होगा।
(v) बहुमंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु सीढियों (Fire Staircase) जो भवन की बाहरी सतह पर हो अथवा दो ओर से खुली हो (निकटतम दीवार से न्यूनतम 1.0 मी. की दूरी) का प्रावधान किया जाना होगा। आग से बचाव हेतु सीढियों हेतु अन्य प्रावधान नेशनल बिल्डिग कोड के अनुसार रखे जाने होगें। अधिकतम 30 मीटर ऊँचाई के भवनों में प्रत्येक बिल्डिंग ब्लॉक के तल का सकल निर्मित क्षेत्र 500 वर्गमीटर से कम

होने पर आग से बचाव हेतु सीढीयों (Fire Staircase) को सामान्य सीढीयों के रूप में भी काम में लिया जा सकता है परन्तु उक्त सीढी सैटबैक क्षेत्र में देय नहीं होगी एवं भू-आच्छादन व बी.ए.आर. की गणना में शामिल की जावेगी।
(vi) आवासीय भवनों को छोड़कर अन्य उपयोग यथा वाणिज्यिक, संस्थानिक, पर्यटन इकाईयां आदि हेतु प्रस्तावित बहुमंजिला भवनों में आग से बचाव हेतु प्रेशराईज्ड सीढीयों (Pressurised Fire Staircase) / फायर टावर (Fire Tower) अनुज्ञेय होगें।
(vii) अग्निश्मन वाहन के संचालन हेतु न्यूनतम 6.0 मीटर चौड़ा सुरक्षित गलियारा भवन के चारों ओर बिना अवरोध छोडा जाना अनिवार्य होगा। ऐसे गलियारों में किसी प्रकार की पार्किंग / अस्थायी निर्माण आदि अनुज्ञेय नही होगें। यदि 6.0 मीटर चौडा रेम्प सैटबैक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो एवं प्रवेश/निकास (Entry/Exit) हेतु बिना अवरोध उपलब्ध हो तो उसे अग्निश्मन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।
(viii) अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 6.0 मीटर चौडा गलियारा के ऊपर बालकनी / छज्जा भूमि तल से 4.50 मीटर ऊँचाई पर ही देय होगा।
(ix) आग से बचाव हेतु हर समय पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए भवन के छत पर समुचित क्षमता के दो टैंक बनाये जायेंगे। इसमें से एक टैंक अग्निशमन व्यवस्था के पाइपों की प्रणाली से जुड़ा होगा। दूसरा टैंक भवन के निवासकर्ताओं के लिये पानी की आपूर्ति के लिये बनाया जायेगा एवं इस टैंक को भरने हेतु अग्निशमन टैंक के ढक्कन के 30 सेंटीमीटर नीचे से पाइप इस टैंक में जोडा जायेगा। भवन के निवासकर्ताओं के लिए बनाये जाने वाले इस टैंक में पानी की आपूर्ति हेतु अन्य कोई कनेक्शन नहीं रखा जायेगा, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सकेगा कि अग्निशमन हेतु टैंक हमेशा भरा रहे।

(x) 30 मीटर ऊँचाई तक के बहुमंजिला भवनों के स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्र मय रिपोर्ट को स्ट्रक्चरल इंजिनियर से प्रमाणित करवाया जाकर नगरीय निकाय में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत किये जाने होंगे।
(xi) 30.0 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी करने के पश्चात संरचनात्मक सुरक्षा के उपायों से संबंधित समस्त दस्तावेजों मय स्ट्रक्चरल डिजाईन मानचित्रों को राजकीय स्तर के संस्थानों यथा आईआईटी /एनआईटी/राजकीय अभियांत्रिकी महाविधालय / राज्य सरकार द्वारा प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत किये जाने होंगे।
(xii) भवन में अपेक्षित सेवाओं यथा प्रस्तावित जल वितरण प्रणाली, जल मल निकासी प्रणाली, विद्युत सेवाएँ, वातानुकूल सेवाएँ आदि से संबंधित मानचित्रों के दो सैट जो कि आवेदित परियोजना की डिजाईन व निर्माण की क्रियान्विति हेतु अनुबंधित किये गये काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से रजिस्टर्ड आर्किटेक्ट एवं परियोजना के एम.ई.पी कन्सलटेन्ट (M.E.P Consultant) से प्रमाणित करवाकर आवश्यक रूप से नगरीय निकाय में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के समय प्रस्तुत किये जाने होंगे।
(xiii) बहुमंजिला भवनों में अग्निशमन संबंधित प्रावधान नेशनल बिल्डिंग कोड (N.B.C.) के अनुसार रखे जाने आवश्यक होंगे जिसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी। भवन निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात अधिवास प्रमाण-पत्र जारी करने से पूर्व स्थाई अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।
(xiv) उपरोक्त बिन्दु संख्या (x) से (xiii) की सुनिश्चितता किये जाने हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन किये जाने के समय आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।
(xv) बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने पर N.B.C. के अनुसार भूकम्परोधी प्रावधानों पालना किये जाने

बाबत् भू-स्वामी, वास्तुविद् एवं संरचना अभियन्ता का संयुक्त शपथ पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।

(xvi) राज्य के नगरीय क्षेत्रों में अग्निशमन की सुविधा उपलब्ध कराने / सुदृढीकरण की दृष्टि से राज्य सरकार द्वारा इस संबंध में समय-समय पर जारी आदेश के अनुरूप नियमानुसार शुल्क देय होगें।

(xvii) बहुमंजिला भवनों के अनुज्ञाधारी / विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सम्पूर्ण सड़कों का विकास फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान स्वयं के व्यय पर सुनिश्चित किया जावेगा।

6. भवन निर्माण के लिए आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

6.1 भवनों में कमरों / रसोई /शौचालय का न्यूनतम आकार व ऊँचाई निम्नानुसार होगी :-

तालिका **-11**

भवन के विभिन्न अवयवों **/** उपयोग हेतु आवश्यक आंतरिक मानदण्ड

क्र.सं.	भवन के अवयव/उपयोग	न्यूनतम क्षेत्रफल (व.मी.)	न्यूनतम चौडाई (मी.)	न्यूनतम ऊँचाई (मी.)
(i)	वास योग्य कमरा *	9.5	2.4	2.75
(ii)	रसोई घर	4.5	1.5	2.75
(iii)	स्नान घर	1.8	1.2	2.2
(iv)	टायलेट	2.8	1.2	2.2
(v)	शौचालय	1.1	1.0	2.2
(vi)	पेन्ट्री	3.0	1.4	2.75
(vii)	स्टोर	3.0	1.2	2.2

*आवासीय भवनों में अध्ययन कक्ष एवं घरेलू सेवा सहायक कक्ष (Domestic Service Assistant Room) का क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मीटर अनुज्ञेय होगा।

टिप्पणीः

(i) रिहायशी भवनों हेतु उपरोक्त मानदण्ड 50 व.मी . से ज्यादा क्षेत्रफल के भूखण्डों तथा 30 व. मी . से अधिक कारपेट एरिया (Carpet Area) (आवासीय इकाई की चारों ओर की बाहरी दीवारों के अंदर का क्षेत्रफल जिसमें ओपन टू स्काई , डक्ट , खुली बालकनी आदि शामिल नहीं होगी) की आवासीय ईकाईयों पर ही लागू होंगे।

(ii) छात्रावासों के एक व्यक्ति के निवास हेतु आवासीय कमरे के लिये न्यूनतम आकार 7.5 व.मी . होगा।

(iii) रसोई घर /टॉयलेट / शौचालय की ऊँचाई उस भाग में 2.75 मी . से कम हो सकती है जहां ऊपर के फर्श में पानी के निकास हेतु ट्रेप (Sunkan slab) बनाया गया हो।

6.2 संवातन शैफ्ट के मापदण्ड **:-**

प्रत्येक स्नानघर , शौचालय , टायलेट इस प्रकार होगा कि उसकी कम से कम एक दीवार बाहरी की तरफ अथवा "संवातन शैफ्ट " की तरफ खुले और खुलने का स्थान खिड़की या वातायन के रूप में न्यूनतम 0.4 व.मी . हो परन्तु यह सीमा 50 व.मी . से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर ही लागू रहेगी। फ्लश , शौचालय और स्नानघर संवातन हेतु यदि अग्र , पार्श्व , पृष्ठ और भीतरी खुले स्थानों में न खुले तो संवातन शैफ्ट में खुलेगें , जिनका आकार निम्नलिखित से कम नहीं होगा :-

तालिका **-12**

संवातन शैफ्ट के मापदण्ड

क्र. सं.	शैफ्ट की कुल ऊंचाई **(**मीटर में **)**	संवातन शैफ्ट का आकार **(**वर्ग मीटर में **)**	शैफ्ट की न्यूनतम भुजा **(**मीटर में **)**
1.	10 मी . तक	1.2	0.9
2	12 मी . तक	2.8	1.2

3	18 मी . तक	4.0	1.5
4	24 मी . तक	5.4	1.8
5	30 मी . तक	8.0	2.4
6	30 मी . से अधिक	9.0	3.0

(i) यदि रसोई , वास योग्य कमरा , अध्ययन कक्ष की कोई भी एक भुजा (फ्लश , शौचालय और स्नानघर को छोडकर) सामने , पीछे व साईड सैटबेक में नहीं खुलती है तो वह आन्तरिक कोर्ट यार्ड मे खुल सकती है जिसकी न्यूनतम भुजा 3 मीटर होनी चाहिए। आन्तरिक कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल भवन की ऊँचाई /कोर्ट यार्ड की भुजा के साथ लगती हुई उच्चतम दीवार की उँचाई का 1/5 भाग का वर्ग से कम नहीं होगा अर्थात यदि भवन की ऊंचाई यदि 30 मीटर हो तो कोर्ट यार्ड का क्षेत्रफल न्यूनतम 36 वर्गमीटर होगा।

(ii) वाणिज्यिक , संस्थागत एवं स्टूडियों आपार्टमेन्ट भवनों जिनमें स्नानघर , शौचालय , टायलेट के संवातन के लिए मेकेनिकल वेंटिलेशन सिस्टम किया जाना प्रस्तावित होगा , वहाँ इनके वातायन के लिये संवातन शॉफ्ट में खुलने की आवश्यकता नहीं रहेगी।

6.3 सीढियाँ (जीना) व गलियारा (कॉरिडोर) (Stairs and Corridor):-

(i) निकासी के सभी बिन्दु यथा बरामदों , दरवाजों , सीढियों , सीढी का तल्ला व चढ़ाई , खुर्रा (ढलान) आदि की चौड़ाई व दूरी NBC के प्रावधानों के अनुसार होगी।

(ii) लिफ्ट के चारों ओर सीढियां अनुज्ञेय नहीं होगी।

(iii) सीढियों व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड निम्न प्रकार से होंगे :-

तालिका **-13**

सीढियों व गलियारा की न्यूनतम चौड़ाई के मानदण्ड

क्र.सं.	उपयोग	सीढ़ियों की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)	गलियारा (Corridor) की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
1.	स्वतन्त्र आवासीय भवन / ड्यूप्लेक्स फ्लेट्स की आन्तरिक सीढियां	1.0	1.0
2.	अन्य आवासीय भवन 15 मीटर ऊँचाई तक	1.2	1.5
3.	भूतल +2 मंजिल तक की दुकानें / शोरूम	1.2	1.5
4.	बहुमंजिला आवासीय भवन	1.5	1.5
5.	वणिज्यिक एवं पर्यटन इकाई व अन्य	1.5	1.5
6.	संस्थागत भवन	1.5	1.5
7.	सिनेमा हॉल , ऑडिटोरियम , थियेटर , सभा भवन (Assembly Buildings) बेंक्वेट हॉल (Banquet Hall)	2.0	2.0

6.4 लिफ्ट **,** एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट **(Lift, Escalator and Mechanical Car Lift):-**

(i) भवन के अन्तर्गत उपलब्ध कराई गई लिफ्ट को आपात स्थिति में बचाव के लिये माध्यम के रूप में नहीं माना जायेगा।

(ii) भवनों में लिफ्ट , एस्केलेटर एवं मैकेनिकल कार लिफ्ट से संबंधित मानदण्ड भारतीय मानक संहिता (इण्डियन स्टेण्डर्ड कोड)

एवं राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के प्रावधानों के अनुसार होंगे।

(iii) सभी उपयोगों के भवनों में चार से अधिक मंजिल (स्टील्ट सहित) प्रस्तावित / निर्मित होने पर लिफ्ट का नियमानुसार प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा।

(iv) भवनों में प्रत्येक लिफ्ट में एआरडी (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखा जाना अनिर्वाय होगा।

6.5 बेसमेंट **(Basement):-**

(i) विभिन्न क्षेत्रफल के भूखण्डों पर निम्नानुसार बैसमेन्ट देय होंगेः -

तालिका -14

भूखण्ड का क्षेत्रफल	बैसमेन्ट की संख्या **(**अधिकतम**)**
15 व.मी. क्षेत्रफल से छोटे वाणिज्यिक भूखण्डों	-
1000 व.मी. तक समस्त उपयोगों के भूखण्डों	01
1000 व. मी. या इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों	02
1500 व. मी. एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों	03

(ii) तालिका -1 व 5 में निर्धारित सैटबेक छोडने के पश्चात् शेष भाग पर बेसमेंट का निर्माण किया जा सकेगा, चाहे भवन का निर्माण तालिका में निर्धारित सैटबैंक से अधिक सैटबैक छोडकर किया गया हो।

(iii) यदि किसी भूखण्ड में पार्श्व व पीछे का सैटबेक 2 मीटर से कम हो एवं प्रार्थी सैटबेक रेखा तक तहखाना बनाना चाहता है तो ऐसी दशा में स्थानीय निकाय के हित में क्षतिपूर्ति बंध पत्र देना होगा।

(iv) 1000 व. मी. व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर एक से अधिक बैसमेन्ट प्रस्तावित करने पर प्रथम बैसमेन्ट को छोडकर अन्य

बैसमेन्ट का उपयोग पार्किंग हेतु ही किया जावेगा। प्रथम बेसमेंट को पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग में लिया जा सकेगा।
(v) 1000 व.मी. व इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर केवल पार्किंग हेतु प्रस्तावित किये जाने पर Extended बेसमेन्ट अनुज्ञेय होगा। Extended बेसमेन्ट भूखण्ड की सीमा रेखा से सड़कों की ओर 6.0 मीटर तथा अन्य दिशाओं की ओर न्यूनतम 3.0 मीटर छोड कर देय होगा।
(vi) प्रथम बेसमेन्ट को गैर पार्किंग के उपयोग में लिये जाने पर Extended बेसमेन्ट उपरोक्तानुसार अनुज्ञेय किया जा सकेगा एवं ऐसे Extended बेसमेन्ट के एरिया में पार्किंग एवं नीचे के बेसमेन्टों व भूतल पर आने-जाने के आवागमन हेतु रास्ता / रैम्प एवं भवन की सर्विसेज अनुज्ञेय होंगी।
(vii) 2500 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल के व्यावसायिक / पर्यटन इकाई /होटल/मल्टीप्लेक्स/ग्रुप हाउसिंग / संस्थागत भूखण्डों पर उपरोक्तानुसार बेसमेन्ट के अतिरिक्त एक लोअर ग्राउण्ड फ्लोर (जो आस-पास के भूमि तल से 2.0 मीटर से अधिक नीचे नहीं हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसका व्यावसायिक / संस्थागत उपयोग ही अनुज्ञेय होगा। संपूर्ण भूखण्ड क्षेत्र सड़क स्तर से निम्न स्तर पर होने की स्थिति में ऐसे लोअर ग्राउण्ड पर आवासीय उपयोग हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा। (viii) प्रत्येक बेसमेंट की ऊंचाई (फर्श से छत के नीचे की सतह या भीतरी छत तक) न्यूनतम 2.75 मी. तथा अधिकतम 4.5 मी. अनुज्ञेय होगी, परन्तु बेसमेंट में मेकेनिकल पार्किंग का प्रावधान करने पर अधिकतम ऊँचाई 6.2 मीटर तक अनुज्ञेय की जा सकेगी।
(ix) यदि भवन की सीमाएं बेसमेंट की सीमा से भिन्न है तो भवन के बाहर स्थित बेसमेंट की छत सड़क के स्तर से 1.20 मीटर से अधिक ऊंची नहीं बनाई जावेगी।

(x) बहुमंजिले भवनों में उच्चतर मंजिलों से पहुंच और निकास के लिये की गई मुख्य एवं वैकल्पिक सीढियों से भिन्न व्यवस्था द्वारा बेसमेंट में पहुंचने का रास्ता दिया जायेगा अर्थात् ऊपरी मंजिलों के लिये प्रयुक्त सीढियां सीधे ही बेसमेन्ट / लोअर ग्राउन्ड में नहीं जावेंगी।
(xi) संस्थागत एवं वाणिज्यिक उपयोग हेतु लोअर ग्राउण्ड फ्लोर व बेसमेंट फ्लोर में पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग प्रस्तावित होने पर पर्याप्त ऐसे निकास के रास्ते बनाये जायेगें की उनमें 15 मीटर से अधिक न चलना पडे। यदि अग्निश्मनों के प्रावधान यथा fully sprinkled किया गया हो तो निकास रास्ते इस तरह से बनाये जायेंगे कि उनमें 22.5 मी. से अधिक नहीं चलना पडे।
(xii) बेसमेन्ट पार्किंग फ्लोर में प्रवेश/निकासी की समुचित व्यवस्था नेशनल बिल्डिंग कोड (NBC) के प्रावधान के अनुसार किया जाना अनिवार्य होगा।
(xiii) बेसमेंट को ज्वलनशील पदार्थ या हानिकारक माल के भण्डार हेतु या अन्य कोई गतिविधि जो कि भवन में रहने वालों के लिये परिसंकट मय या हानिकारक हो, ऐसे किसी उपयोग में नहीं लिया जा सकेगा।
(xiv) बेसमेंट में पर्याप्त वातायन एवं रोशनी की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
6.6 प्लिंथ (Plinth):-
(i) भवन की कुर्सी (Plinth) की ऊँचाई भूखण्ड के सामने स्थित सडक से न्यूनतम 0.45 मीटर होगी। भूखण्ड के साथ एक से अधिक सडकें लगती हुई हो तो सक्षम अधिकारी द्वारा किसी भी एक सडक से कुर्सी की ऊँचाई न्यूनतम 0.45 मीटर रखी जा सकेगी। भूखण्ड के अन्दर आतंरिक सडक (ड्राईवे- वे) प्रस्तावित होने पर ड्राईवे-वे लेवल से प्लिन्थ न्यूनतम 0.15 मीटर अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

(ii) प्लिंथ की अधिकतम ऊँचाई 1.2 मी.
अनुज्ञेय होगी। बहुमंजिला भवनों में इससे अधिक ऊँचाई का प्लिंथ प्रस्तावित किये जाने पर प्लिंथ की अतिरिक्त ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई की गणना में सम्मिलित होगी।
6.7 स्टिल्ट फ्लोर (Stilt Floor) :-
(i) किसी भूखण्ड में सैटबेक छोड़कर शेष बचे भाग पर केवल पार्किंग हेतु स्टिल्ट निर्मित किया जा सकेगा, परन्तु स्टिल्ट के ऊपर निर्माण करते समय अधिकतम आच्छादित क्षेत्र की सीमा से अधिक के भाग पर लेण्डस्केप के रूप में विकसित किया जाना होगा।
(ii) स्टिल्ट एवं बेसमेंट व अन्य मंजिलों पर
प्रस्तावित पार्किंग फ्लोर का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र पार्किंग के उपयोग में लिया जाना अनिर्वाय होगा। शेष 30 प्रतिशत क्षेत्रफल अन्य उपयोग यथा स्वागत कक्ष, समिति का कार्यालय व निवासकर्ताओं के लिये सामुदायिक सुविधाएँ, सर्विसेज, व्यवसायिक उपयोग (केवल स्टिल्ट फ्लोर पर) में लिया जा सकेगा।
(iii) 1000 व.मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जो कि 18 मी. से कम चौडी सड़क पर स्थित हो पर स्टील्ट फ्लोर तालिका-1 में उल्लेखित मंजिलों के अतिरिक्त देय होगा, जिसकी अधिकतम ऊँचाई 3.5 मीटर अनुज्ञेय होगी।
(iv) बहुमंजिला भवनों में स्टील्ट फ्लोर की ऊँचाई 3.5 मी. से अधिक प्रस्तावित किये जाने पर स्टिल्ट की अतिरिक्त ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई की गणना में सम्मिलित होगी।
6.8 रेम्प (Ramp) :
(i) सड़क से भवन/भूखण्ड तक पहुंचने हेतु रेम्प / सीढ़ियां किसी भी अवस्था में सड़क के मार्गाधिकार में अनुज्ञेय नहीं होगी।
(ii) बैसमेन्ट एवं ऊपरी मंजिलों पर पार्किंग
फ्लोर में वाहनों के आने-जाने हेतु प्रस्तावित रैम्प का ढाल 1: 8 से अधिक नहीं

होगा, परन्तु 1 मी. की ऊंचाई तक पहुंचने के लिये रेम्प की ढाल ज्यादा भी हो सकती है।
(iii) वाहनों हेतु रैम्प आने व जाने के लिए अलग-अलग होने पर न्यूनतम चौडाई 3.60 मीटर एवं आने- जाने के लिए एक ही होने पर न्यूनतम चौडाई 6 मीटर रखनी होगी।
(iv) बहुमंजिला भवनों में सैटबैक में बेसमेंट हेतु रैम्प प्रस्तावित करने पर यह आवश्यक रूप से सुनिश्चित किया जाना होगा कि अग्निशमन वाहनों के परिसंचरण हेतु गलियारा न्यूनतम 6.0 मी. स्पष्ट उपलब्ध हो। यदि 6.0 मीटर चौडा रेम्प सैटबैक में बनाया जाता है, जो कि किसी भी तरह से ढका हुआ ना हो एवं प्रवेश व बाहर (Entry/Exit) जाने हेतु बिना अवरोध उपलब्ध हो तो उसे अग्निश्मन वाहन के आवागमन हेतु गलियारा माना जा सकता है।
(v) केवल दोपहिया वाहनो हेतु रैम्प प्रस्तावित होने पर, आने व जाने के लिए अलग-अलग होने पर रेम्प की न्यूनतम चौडाई 2.0 मीटर एवं आने जाने के लिए एक ही होने पर रेम्प की न्यूनतम चौडाई 3.0 मीटर रखनी आवश्यक होगी।
(vi) 500 व.मी. तक क्षेत्रफल के भूखण्डों के बेसमेन्ट का तल स्तर सडक स्तर से अधिकतम 2.0 मी. नीचे होने एवं भवन में अधिकतम 7 चौपहिया वाहनों की पार्किंग प्रस्तावित होने पर न्यूनतम 3.60 मी. चौडा (आने जाने हेतु) एवं 7 चौपहिया वाहनों से अधिक एवं अधिकतम 10 चौपहिया वाहनों की पार्किंग होने पर 4.50 मी. चौडा (आने जाने हेतु) तथा ढलान 1: 8 का एक रैम्प उपलब्ध करवाना होगा। उपरोक्तानुसार चौपहिया वाहनों से अधिक पार्किंग होने एवं 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के बेसमेन्ट में पार्किंग हेतु विनियम-6.13(iv) के अनुसार पालना की जानी होगी।
6.9 गैराज (Garrage) :-
(i) पार्श्व सैटबेक में केवल एक निजी गैराज उन रिहायशी भूखण्डों में अनुज्ञेय होगा, जहां यह सैटबेक न्यूनतम 3 मीटर हो। गैराज का अधिकतम

क्षेत्रफल 20 व.मी. होगा। गैराज आच्छादित क्षेत्रफल व बी.ए.आर. की गणना में शामिल होगा। गैराज का निर्माण भूखण्ड की पिछली सीमा से 9 मीटर के भीतर किया जा सकता है। गैराज के ऊपर केवल प्रथम तल पर उतने ही क्षेत्र का निर्माण किया जा सकता है, जो कि बी.ए.आर में शामिल किया जायेगा। जिन भूखण्डों में स्टिल्ट फ्लोर प्रस्तावित हो वहाँ गैराज देय नहीं होगा।
(ii) उपविभाजित आवासीय भूखण्डों में यदि पार्श्व सैटबेक 3.0 मी. या उससे अधिक है तो ऐसे प्रत्येक भूखण्ड में एक गैराज उपरोक्त वर्णित शर्तों के पूर्ण होने पर दिया जा सकता है।
6.10 पोर्च (Porch/Portico) :-
(i) केन्टीलिवर / खम्बों पर निर्मित पोर्च साइड सैटबेक व अग्र सैटबेक में देय होगा। अग्र सैटबेक में पोर्च तभी देय होगा जब अग्र सैटबेक 6.0 मी. या उससे अधिक हो तथा साइड सैटबेक में पोर्च तभी देय होगा जब साइड सैटबेक न्यूनतम 3 मी. हो। पोर्च के ऊपर किसी भी प्रकार का निर्माण देय नहीं होगा। सभी प्रकार के भवनों में जहाँ एक से अधिक बिल्डिंग टॉवर प्रस्तावित हों, वहाँ प्रत्यके टॉवर में एक पोर्च देय होगा।
(ii) किसी ओर का सैटबेक 6.0 मीटर तक होने पर पोर्च की अधिकतम चौडाई 3.0 मीटर देय होगी। सैटबेक 6.0 मीटर से अधिक होने पर पोर्च की चौडाई सैटबेक दूरी का 50 प्रतिशत तक देय होगी। केवल होटल एवं संस्थानिक भवनों में पोर्च की चौड़ाई सैटबैक की सीमा अर्थात भूखण्ड की बाउण्ड्री तक अनुज्ञेय किया जा सकेगा।
(iii) पोर्च की लम्बाई संबंधित बिल्डिंग ब्लॉक की उस दिशा की लम्बाई के अधिकतम 1/2 लम्बाई के बराबर देय होगी।
(iv) गैर आवासीय भवनों में एक से अधिक पोर्च भी अनुज्ञेय किये जा सकेंगे।

(v) सैटबैक क्षेत्र में पोर्च प्रस्तावित होने पर उस पर किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा।

6.11 बालकनी **(Balcony) :-**

(i) प्रोजेक्टेड् बालकनी सैटबैक क्षेत्र में निम्नानुसार देय होगीः -

तालिका -15

सैटबैक	बालकनी की चौडाई
4.50 मीटर से कम	सैटबेक की दूरी की 1/3 अथवा 1.2 मी . जो भी कम हो
4.50 मीटर व इससे अधिक एवं 12 मीटर से कम	1.5 मीटर
12 मीटर या इससे अधिक	1.8 मीटर

(ii) बालकनी की चौड़ाई (उपरोक्त से ज्यादा) भवन रेखा से अन्दर की तरफ (अर्थात् भवन की तरफ) बढाई जा सकती है।

(iii) बहुमंजिले भवनो मे बॉलकनी भूमि तल से 4.50 मीटर से उपर ही देय होगी, लेकिन यदि बहुमंजिले भवनों में बॉलकनी अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 6.0 मीटर चौडा गलियारा के उपरांत प्रस्तावित की जाती है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।

(iv) यदि भवन में किसी तरफ का सैटबैक 4.50 मी . व इससे अधिक हो तो उस तरफ बालकनी क्षेत्र को भवन के अन्दर / कमरों के अन्दर शामिल किया जा सकता है।

6.12 अनुज्ञेय प्रक्षेप **(Permissible Projection) :-**

(i) छज्जा, जिसकी चौड़ाई 0.6 मी . या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई जो भी कम हो तथा भूमि तल से 2.1 मी . से कम की ऊंचाई पर न हो।

(ii) सीढी का मध्यवर्ती ठहराव (लेडिंग) जो कि चौडाई में 1.0 मी. या सैटबेक दूरी का एक-तिहाई, जो भी कम हो एवं भूमि तल से 2.4 मी. से कम की ऊँचाई पर न हो।
इसे जाली या ग्रिल से ढका जा सकता है।
(iii) प्रोजेक्टेड अलमारी, जो कि प्रत्येक रिहायशी कमरे पर 2.0 मी. लम्बाई एवं 0.6 मी. चौडाई की हो।
(iv) बालकनी, विनियम-6.11 के प्रावधान अनुसार होगी। (v) उपरोक्त प्रोजेक्शन बहुमंजिले भवनो मे भूमि तल से कम से कम 4.50 मीटर की ऊँचाई के उपरांत ही देय होंगे। यदि बहुमंजिले भवन में अग्निशमन वाहन के संचालन हेतु 6.0 मीटर चौडा गलियारा उक्त प्रोजेक्शन के उपरांत प्रस्तावित किया जाता है तो 4.50 मीटर की ऊँचाई की बाध्यता नहीं होगी।
6.13 कॉर्नर/मोड़ (नुक्कड़) पर स्थित भूखण्डों हेतु प्रावधान-
(i) कोने के भूखण्ड में सीमाभिती / दीवार की ऊंचाई सड़क के मोड़ पर, मोड़ से सामने और पार्श्व में दोनों ओर 5 मी. की लम्बाई में 0.75 मी. तक सीमित रहेगी और शेष ऊंचाई रेलिंग लगाकर पूरी का जा सकेगी।
(ii) सड़क पर खतरनाक अथवा असुविधाजनक मोड़ (नुक्कड़) होने पर स्थानीय निकाय को नुक्कड़ के भवन के स्वामी को यह निर्देश देने का अधिकार होगा कि वह भवन के नुक्कड़ को अथवा मोड़ पर बाउण्ड्री की दीवार को ऐसा गोलाकार बना दे, जैसा कि स्थानीय निकाय द्वारा ठीक समझा जावें।
(iii) 18 मी. व इससे अधिक चौडी सड़कों के कॉर्नर पर स्थित भूखण्ड की भुजाओं की लम्बाई कॉर्नर से 15 मी. से कम होने पर प्रवेश एवं निकास द्वार यथासम्भव भूखण्ड के अन्तिम विपरीत छोर पर दिया जाना होगा। बडे भूखण्डों पर जहां भूखण्ड की भुजाओं की लम्बाई कॉर्नर से 15 मी. से अधिक हो उनमें कॉर्नर में गोलाई (Radius) के पश्चात् न्यूनतम 15 मी. की दूरी छोडने के पश्चात् ही प्रवेश एवं निकास द्वार एवं सड़क से सीधे पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी।
(iv) कॉर्नर के भूखण्डों में भवन मानचित्र अनुमोदन करते समय निम्न दर्शित मानचित्र अनुसार यातायात

[illegible] (Radius) [illegible]

Map Showing Turning Radius

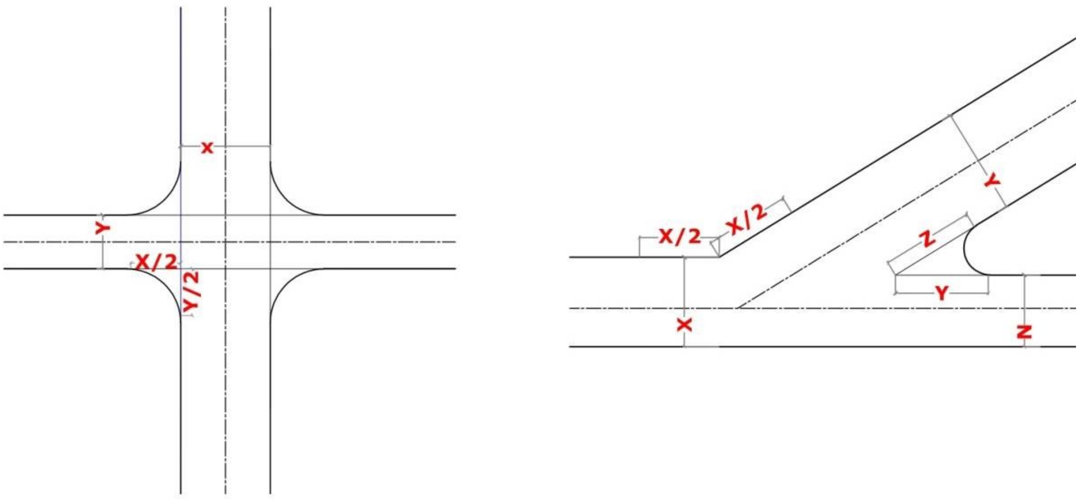

Fig 1- Rounding off at junctions of right angled intersections

Fig 2 - Rounding off at junctions at acute / obtuse intersections

Note - 1) X,Y,Z means Road Right of Way
2) Subject to value of X/2, Y/2, Z/2 maximum 20 meters.

(v) [illegible] (Radius) [illegible] 0.75 [illegible]. [illegible]

6.14 [illegible] :-

(i) [illegible]-8 [illegible]

[illegible]-16

[illegible]

[illegible]	[illegible] ([illegible]-1 [illegible])	[illegible] (ECU [illegible])	[illegible]
1.	[illegible]		

(i)	स्वंतत्र आवास / हॉस्टल	1 ECU/115 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	-
(ii)	बहु -आवास इकाई /फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग / रिटार्यमेन्ट हॉम्स	1 ECU / 115 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र परन्तु न्यूनतम 1 कार एवं अधिकतम 3 कार प्रति आवासीय इकाई दिया जाना आवश्यक होगी अर्थात् 50 फ्लेटस प्रस्तावित होने पर अधिकतम 150 ईसीयू ही आवश्यक होंगे।	10 प्रति शत
(iii)	स्टुडियों अपार्टमेन्ट	1 ECU/75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रति शत
(iv)	मुख्यमंत्री जनआवास योजना	पॉलिसी अनुसार	
2-	वाणिज्यिक उपयोग		
(i)	दुकाने / व्यवसायिक परिसर /रूफ टॉप रेस्टोरेन्ट /गेस ्ट हाउस	1 ECU/75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	50 प्रति शत
(ii)	सिनेमा / मल्टीप्लेक्स /सिनेप्लेक्स / ऑडिटोरियम ;e	1 ईसीयू प्रति 10 सीट्स	-
3-	पर्यटन ईकाई		
(i)	होटल /मोटल /	1 ECU/75 गणना	10

	रिसोर्ट	योग्य निर्मित क्षेत्र	प्रति शत
4-	संस्थागत		-
(i)	शैक्षणिक / सामाजिक / सास्कृति धार्मिक संस्थान सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय	1 ECU/115 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	25 प्रति शत
(ii)	चिकित्सा संस्थान (मेडिकल कॉलेज , नर्सिंग कॉलेज / प्रशिक्षण संस्थान , हॉस्पिटल , डिस्पेसरी एवं अन्य चिकित्सा सम्बन्धी संस्थाएँ)	1 ECU/75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	50 प्रति शत
(iii)	कोचिंग सेन्टर	1 ECU/75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (न्यूनतम 25 प्रतिशत कार शेष स्कुटर)	50 प्रति शत
5-	सभा भवन		
(i)	समुदायिक / बैंक्वेट हॉल /कनवेशन सेन्टर	1 ईसीयू 50 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	10 प्रति शत

6-	आमोद-प्रमोद		
(i)	स्टेडियम	1 ईसीयू /50 सीट्स	-
(ii)	स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स / रिक्रिएशनल क्लब	1 ईसीयू /75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	-
(iii)	एम्यूजमेन्ट पार्क	1 ईसीयू 500 वर्गमीटर मूखण्ड क्षेत्र	-
7-	औद्योगिक		
(i)	सामान्य उद्योग	RIICO के प्रावधानुसार	10 प्रति शत
8.	वेयर हाउस / गोदाम		
	कृषि आधारित /सामान्य वेयर हाउस / गैस गोदाम	1 ECU/75 गणना योग्य निर्मित क्षेत्र	-
	नोट 1 ECU=1 कार / एम्बुलेन्स 1 ECU = 3 स्कूटर 3 ECU=1 बस/ट्रक		

(ii) विभिन्न वाहनों के लिये पार्किंग का स्थान निम्न प्रकार होगा किन्तु इसमें वाहन के आवागमन (Circulation) का क्षेत्र शामिल नहीं है। पार्किंग हेतु निम्नानुसार क्षेत्र वाहनों हेतु रखा जाना अनिवार्य होगा :-

तालिका -17

क्	वाहन का प्रकार	पार्किंग का आकार

र.सं.		
1	कार	2.50 मीटर × 5.0 मीटर
2	दुपहिया ओटो / स्कूटर	1.0 मीटर × 2.0 मीटर
3	बस पार्किंग	3 मीटर × 8 मीटर

(iii) पार्किंग ऑपन एरिया, बेसमेंट, स्टिल्ट, भूतल व भवन के अन्य किसी भी तल पर अनुज्ञेय होगी।

(iv) बेसमेंट, स्टील्ट या भवन की अन्य किसी भी मंजिल पर स्थित किसी भी तल को पार्किंग फ्लोर तभी माना जावेगा जबकि उस तल का न्यूनतम 70 प्रतिशत क्षेत्र केवल पार्किंग व पार्किंग हेतु आवागमन, सिढियों, लिफ्ट व सर्कुलेशन आदि के उपयोग में प्रस्तावित होगा, शेष अधिकतम 30 प्रतिशत क्षेत्र भवन में अनुज्ञेय सर्विसेज, अनुज्ञेय सामुदायिक सुविधाओं व स्टिल्ट पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों के रूप में लिया जा सकेगा। इस प्रकार के पार्किंग फ्लोर विनिमय -4.14 (viii) के अनुसार बी.ए.आर. की गणना से मुक्त होंगे।

(v) स्वतंत्र आवास एव फार्म हाउस /पर्यावरण मैत्री आवास को छोडकर अन्य समस्त प्रकार के आवासीय एवं अन्य उपयोगों के भवनों में कुल आवश्यक पार्किंग / E.C.U. का न्यूनतम 10 प्रतिशत EV Charging Facility हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक होगा।

(vi) 90 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में प्रति आवासीय इकाई एक स्कूटर पार्किंग देना अनिवार्य होगा। 90 वर्गमीटर से अधिक 225 वर्गमीटर तक के स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में न्यूनतम एक कार पार्किंग प्रति आवासीय इकाई दिया जाना अनिवार्य होगा। 225 वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों में तालिका 16 के अनुसार पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा। स्वतंत्र आवासीय भूखण्डों में आगन्तुक पार्किंग का प्रावधान किया जाना आवश्यक नहीं होगा।

(vii) स्वतंत्र आवास के भूखण्डों में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय होगी। बहु आवास इकाई/फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में पार्किंग हेतु प्रस्तावित बेसमेन्ट / स्टील्ट फ्लोर/अन्य पार्किंग फ्लोर) में एक के पीछे एक कार पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते संपूर्ण योजना का कुल पार्किंग की संख्या योजना/भवन में प्रस्तावित कुल फ्लेट्स की संख्या से अधिक हो तथा ऐसी बेक टू बेक पार्किंग को एक ही पलेट धारक के लिये आरक्षित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग अनुज्ञेय नहीं की जावेगी।
(viii) स्कूल, कॉलेज व अन्य शैक्षणिक संस्थानों में कुल ई.सी.यू. का कार पार्किंग हेतु निर्धारित ई.सी.यू. 75 प्रतिशत में से न्यूनतम 25 प्रतिशत बस पार्किंग हेतु रखा जावेगा।
(ix) वेयर हाउस/गोदाम में कुल आवश्यक पार्किंग का न्यूनतम 50 प्रतिशत पार्किंग ट्रक पार्किंग, 25 प्रतिशत कार पार्किंग एवं शेष 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग रखा जाना आवश्यक होगा। शेष उपयोगों में पार्किंग सुविधा उपलब्ध कराते हुए कुल ई.सी.यू. का न्यूनतम 75 प्रतिशत कार पार्किंग के लिए ही निर्धारित होगा तथा 25 प्रतिशत स्कूटर पार्किंग के लिए रखा जा सकेगा।
(x) वाहनों के आवागमन हेतु अथवा प्रवेश व निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 3.60 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा छोडा जाना होगा।
(xi) एक तरफा पार्किंग का प्रावधान होने पर न्यूनतम 4.50 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 5.5 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा। (xii) दुपहिया वाहनों के आवागमन हेतु एकतरफा पार्किंग का प्रावधान होने पर व प्रवेश एवं निकास पृथक-पृथक होने पर न्यूनतम 1.50 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा एवं दोनों ओर दुपहिया वाहनों की पार्किंग का प्रावधान होने पर अथवा प्रवेश व निकास एक ही होने पर न्यूनतम 2.0 मीटर सडक/रास्ता/गलियारा का प्रावधान अनिवार्य होगा।

(xiii) बहुमंजिला भवनों के भूखण्ड पर एक से अधिक पार्किंग फ्लोर अनुज्ञेय होगें। ऐसे पार्किंग फ्लोरस में पार्किंग हेतु आरक्षित मंजिलों के उपर पलेट्स/वाणिज्यिक /संस्थानिक भू-उपयोग (जैसा कि अनुज्ञेय उपयोग हो) अनुज्ञेय किया जा सकेगा। (xiv) केवल पार्किंग हेतु अलग से टावर का निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिसके लिए 10 प्रतिशत अतिरिक्त आच्छादन तालिका-1 में अनुज्ञेय आच्छादन से अतिरिक्त देय होगा, लेकिन उपरोक्त अतिरिक्त आच्छादन निर्धारित सैटबैंक के अंदर ही देय होगा। उक्त पार्किंग टावर की ऊंचाई भवन की प्रस्तावित ऊँचाई से अधिक नहीं होगी।
(xv) भूखण्डों पर एक से अधिक पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जा सकते है। भवन में भू-तल से ऊपर की मंजिलों पर पार्किंग फ्लोर प्रस्तावित किये जाने पर पार्किंग फ्लोर पर वाहनों के आवागमन हेतु रैम्प अथवा कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा। कार लिफ्ट प्रस्तावित किये जाने पर ऊपर की मंजिलों पर प्रस्तावित कुल ईसीयू के अनुसार 50 ईसीयू तक न्यूनतम 2 कार लिपट तथा 50 ईसीयू से अधिक प्रत्येक 25 ईसीयू या उसके भाग पर एक अतिरिक्त कार लिफ्ट का प्रावधान किया जाना आवश्यक होगा।
(xvi) पलैट्स एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों में खुले में प्रस्तावित पार्किंग के ऊपर धूप एवं वर्षा के पानी के बचाव हेतु अस्थाई कैन्टीलीवर (Cantilever) पार्किंग शैड सक्षम अधिकारी द्वारा अनुज्ञेय किये जा सकेंगे, बशर्ते अग्निशमन के आवागमन में बाधा न हो। उक्त पार्किंग शैड की अधिकतम चौड़ाई 5.0 मीटर होगी।
(xvii) वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों में न्यूनतम 12 मीटर चौडी सडक की तरफ से भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी बशर्ते उक्त सडक से लगती हुए चार दीवारी निर्माण प्रस्तावित नहीं हो।
(xviii) रैम्प के नीचे भी पार्किंग का प्रावधान किया जा सकेगा। बशर्ते फ्लोर से स्पष्ट ऊँचाई 22 मीटर उपलब्ध हो।

(xix) मैकेनिकल पार्किंग 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय भूखण्डों पर ही देय होगी। वाणिज्यिक एवं संस्थागत भूखण्डों में अधिकतम 50 प्रतिशत पार्किंग मैकेनिकल पार्किंग के रूप में अनुज्ञेय की जा सकेगी। वाणिज्यिक भूखण्डों में अग्र सैटबैंक के अतिरिक्त क्षेत्र में भवन की ओर मेकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय की जा सकेगी, बशर्ते बहुमंजिले भवनों में नियमानुसार अग्निशमन वाहन के आवागमन हेतु नियमानुसार अपेक्षित न्यूनतम 6.0 मीटर चौडाई का अग्निश्मन वाहन हेतु गलियारा भूखण्ड की सीमा में ही प्रस्तावित किया गया हो। सैटबेक में मैकेनिकल पार्किंग केवल भवन रेखा के साथ-साथ अर्थात भवन से लगते हुए ही अनुज्ञेय होगी। भूखण्ड की चार दीवारी के साथ लगते हुए मैकेनिकल पार्किंग अनुज्ञेय नहीं होगी।
(xx) आगन्तुक पार्किंग सामान्यतया भूतल पर खुले क्षेत्र/स्टिल्ट फ्लोर में प्रस्तावित की जावेगी लेकिन यदि समुचित उपलब्धता नहीं होने पर भवन मानचित्र समिति/सक्षम अधिकारी द्वारा आगन्तुक पार्किंग प्रथम बेसमेंट या अन्य पार्किंग फ्लोर पर भी अनुज्ञेय की जा सकेगी।
(xxi) आगन्तुक पार्किंग हेतु निर्धारित क्षेत्र को मानचित्र पर स्पष्ट रूप से चिन्हित किया जायेगा। आगन्तुक पार्किंग यथा सम्भव भूखण्ड के प्रवेश द्वार के निकट तथा प्रस्तावित भवन इकाइयों के समीप प्रस्तावित की जानी चाहिए।
(xxii) पार्किंग हेतु उपरोक्त प्रावधानों को दर्शात हुए पार्किंग व सर्कुलेशन प्लान आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
(xxiii) भूखण्ड में पार्किंग के लिए आरक्षित क्षेत्र अलग से चिन्हित किये जावेगा एवं उक्त पार्किंग क्षेत्र दर्शाते हुए भूखण्ड का साइंट प्लान भूखण्ड के सभी प्रवेश द्वारों के समीप उपयुक्त साइज का पठनीय बोर्ड लगाया जाना अनिवार्य होगा। आगन्तुक पार्किंग हेतु आरक्षित स्थल को पृथक से दर्शाना होगा।

(xxiv) विकासकर्ता द्वारा आवासीय/वणिज्यिक भवनों में उपलब्ध कराई गई विभिन्न इकाईयों अर्थात् फ्लेट/दुकान/कार्यालय के क्रेताओं को पार्किंग क्षेत्र पार्किंग प्रयोजन हेतु आरक्षित किया जा सकेगा। इस बाबत सेलडीड/एग्रीमेन्ट में प्रावधान को शामिल करते हुए स्पष्ट उल्लेख किया जावेगा। (xxv) आगन्तुक पार्किंग क्षेत्र मानचित्र मे स्पष्टतया दर्शाया जाकर वेलफेयर सोसायटी को रख-रखाव हेतु हस्तांतरित किया जायेगा।
(xxvi) भवन निर्माता/उपयोगकर्ता द्वारा मौके पर पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग पाए जाने पर स्थानीय निकाय बिना किसी सूचना के तोड़ने का हकदार होगा एवं तोड़ने का हर्जा खर्चा संबंधित व्यक्ति जिसने पार्किंग के अलावा अन्य उपयोग किया है. से वसूला जावेगा।
(xxvii) आवेदक / विकासकर्ता से पार्किंग के संबंध में निम्न आशय का अण्डरटेकिंग/ शपथ पत्र भवन मानचित्र स्वीकृति के समय लिया जाना होगा-
• प्रस्तावित मानचित्रों में बेसमेंट, स्टिल्ट, भवन के किसी भी तल पर एवं खुले क्षेत्र में जिस भाग को पार्किंग के उपयोग में दर्शाया गया है उसे केवल पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जायेगा।
• पार्किंग के क्षेत्र का अन्य उपयोग करने पर स्थानीय निकाय द्वारा तोडफोड के लिए हर्जा- खर्चा वसूला जा सकेगा, जो कि प्रार्थी को स्वीकार होगा।
7. भवन निर्माण हेतु आवश्यक सर्विसेज
7.1 जल सेवाएँ (Water Service) -
भवन में जल संबंधी आवश्यकताएँ एवं विभिन्न व्यवस्थायें राष्ट्रीय भवन संहिता (NBC) के अनुरूप की जानी होगी।
7.2 विद्युत सेवाएं (Electric Service):-
(i) भवन में विद्युत आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु संबंधित विद्युत वितरण एजेन्सी के प्रावधानों के अनुसार प्रावधान रखे जाने एवं राजस्थान ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता एवं राजस्थान ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता नियम, 2023 (RECBC) एवं समय-समय पर संशोधित प्रावधानों की अनुपालना की समस्त

जिम्मेदारी निर्माणकर्ता /विकासकर्ता की होगी, जिस हेतु आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना आवश्यक होगा।

(ii) राजस्थान ऊर्जा संरक्षण भवन संहिता के निर्धारित प्रावधानों का उल्लंघन होने पर ऊर्जा संरक्षण अधिनियम के लागू प्रावधानों के अन्तर्गत संबंधित विभाग द्वारा कार्यवाही की जा सकेगी।

7.3 इलेक्ट्रिक लाइन से दूरी **:-**

(1) 11 केवी से कम की विद्युत लाइन पर भवन की संरचना एवं बालकनी छज्जे की विद्युत्त लाइन से न्यूनतम Horizontal Clearance Distance 1.2 मी. रखा जाना आवश्यक होगा।

(ii) आच्छादित क्षेत्र की परिसीमाओं, भवन की संरचना एवं बालकनी छज्जे से ओवर हैड इलेक्ट्रिक सप्लाई लाइन के बीच निम्नानुसार न्यूनतम दूरी आवश्यक रहेगी :-

तालिका -18

Voltage Level	Line Width	Horizontal Clearance from the Outermost Conductor on either side	Safe EVH line Corridor (Minimum Safety Corridor)	ROW of the line	Vertical Ground Clearance from the Lowest Conductor
11 KV	1.1 M	1.2 M	3.5 M	-	6.1 M
33 KV	1.6 M	2.0 M	5.6 M	-	6.1 M
132 KV	8.0 M	2.9 M	13.8 M	27.0 M	6.1 M
220 KV	11.0 M	3.8 M	18.6 M	35.0 M	7.0 M
440 KV	22.0 M	5.6 M	33.2 M	52.0 M	8.04 M

नोट- यह दूरी समय-समय पर इण्डियन इलेक्ट्रिसिटी
कोड के अन्तर्गत निर्धारित किये गये मानदण्डों के अध्यधीन होगी।
(iii) न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर को "No Construction Zone" दर्शाया जाना आवश्यक होगा। (iv) 33 xv तक की विद्युत लाइन पर न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर में रोड, पाथ-वे. हॉर्डिंग, साइनेज, प्लानटेशन आदि अनुज्ञेय नहीं होगें।
(v) 132 KV व इससे अधिक की विद्युत लाइन के न्यूनतम सेपटी कॉरिडोर एवं ROW के मध्य रोड़, सर्विस रोड, पार्किंग, पेड़ एवं पौधे (अधिकतम ऊँचाई 30 मीटर) अनुज्ञेय किये जा सकेगें।
(vi) न्यूनतम सेपटी कॉरिडोर को सड़क का मीडीयन / डिवाईडर माना जावेगा एवं सेफ्टी कॉरिडोर के दोनों ओर की सड़क की चौडाई (न्यूनतम 9 मी) को सम्मिलित करते हुए सड़क मार्गाधिकार के आधार पर भवनों की उँचाई एवं अन्य मापदण्ड निर्धारित किये जा सकेंगे। अगर न्यूनतम सेफ्टी कॉरिडोर को क्रॉस करते हुए सड़क प्रस्तावित की जानी हो तो उपरोक्त तालिका में वर्णित Vertical Ground Clearance को रखा जाना आवश्यक होगा। इसकी सुनिश्चिता किये जाने हेतु आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना अनिवार्य होगा।
7.4 सैप्टिक टैंक (Septic Tank) -
सभी मल-जल निकासी स्थानीय निकाय के मल जल व्यवस्था की लाईनों से जुड़े हुए होंगे। जहाँ इस प्रकार की व्यवस्था उपलब्ध नहीं है यहाँ भूमिगत सैप्टिक टेक/सोक-पिट भूखण्ड के अन्दर देने की व्यवस्था करनी होगी। नलकारी एवं जल, मल निकास सेवायें राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता के उपबंधों के अनुरूप होंगी।
7.5 अपशिष्ट जल का शुद्धिकरण एवं रिसाईकिलींग
(WTP)
(i) 2500 वर्ग मीटर तथा उससे बड़े भूखण्डों में स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल (Waste Water) के शुद्धीकरण एवं रीसाईकिलींग की व्यवस्था करनी होगी इसमें टॉयलेट से निकलने वाला जल शामिल नहीं होगा।

(ii) टॉयलेट में उपयोग ली जाने वाली वॉटर क्लोजेट में ड्यूल फ्लश बटन वाले सिस्टर्न ही अनुमत होगें।
(iii) इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग बागवानी तथा फ्लश के उपयोग में ही लिया जा सकेगा। स्नानागार तथा रसोई के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था करनी होगी:-
• सेटलिंग (Settling-Tank) टेंक का निर्माण
सम्भावित अपशिष्ट जल की मात्रा से दुगनी क्षमता का टैंक बनाना होगा।
• शुद्धीकरण (Disinfection) हेतु क्लोरिन अथवा
आयोडिन का उपयोग किया जायेगा।
• फिल्टर (Filters) अपशिष्ट जल की मात्रा के अनुसार
फिल्टर लगाना होगा जो कि एक्टीव चारकोल, सेलूलोज, शिरामिक कॉर्टेज (Activated Charcoal, Cellulose or ceramic cartridge) के उपयुक्त होगें।
• इस प्रकार के अपशिष्ट जल के लिए पृथक पाईप लाईन
उपलब्ध करानी होगी। यह किसी भी दिशा में सीवर लाईन से नहीं मिलाई जायेगी। इस प्रकार शुद्धीकृत जल का उपयोग पीने के पानी के रूप में नहीं किया जायेगा।
• उक्त व्यवस्था नहीं करने पर भवन निर्माता से 100/- रूपये प्रति वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि दुगुनी वसूल की जावेगी।
7.6 सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP)
(i) योजना क्षेत्र अथवा एकल भूखण्ड पर 10,000 वर्गमीटर से अधिक सकल निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित होने पर अपशिष्ट जल के शुद्धिकरण हेतु सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट स्थापित किया जाना होगा तथा उपचारित जल बागवानी, फ्लशिंग आदि उपयोगों में लिया जाना होगा।
(ii) सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट द्वारा रसोई, स्नानघर व शौचालय के अपशिष्ट जल के शुद्धीकरण हेतु संयुक्त व्यवस्था किये जाने पर बिन्दु सं. (i) के अनुसार पृथक से रसोई. स्नानघर के

[illegible]

(iii) [illegible] "Bio-Digester" Toilet [illegible] Faecal Sludge and Septage Management [illegible]

7.7 In- Building Solution for Common Telecom Infrastructure (CTI) :-

To strengthen the quality of service of the voice and data of mobile and fiber broadband network IBS NoC from TERM Cell/Rajasthan License Service Area (LSA), Department of Telecommunication is mandatory for all Multistoried buildings, Educational Institutions, Hospitals, Office Building and Shopping mall/ Commercial Complexes. An affavidit in this regard shall be taken from the Developer while issuing the approval of the Building Plans.

For Common Telecom Infrastructure (CTI) in building the provision of IBS components shall be as per NBC.

While approving building plan, the builder/RWA shall be mandated to ensure that:-

(i) There should be properly demarcated sections within buildings and on rooftops for housing Broadband/ Digital Connectivity Infrastructure/Antenna. These areas should have access to power supply for reliable, always- on services.

(ii) Access to building as well as CTI facilities inside the building should be available on fair, transparent and non- discriminatory manner to all service providers.

(iii) The service providers should have unrestricted access for maintenance work.

(iv) The permission to in-building access and/ or CTI facilities inside the building should not be seen as a source of revenue generation for builder(s)/RWA(s) but as a means for facilitating penetration of broadband access and thereby helping in socio-economic growth of all the residents.

(v) Charges (rentals/power rates etc.) levied to the TSPs should be fair, transparent and non-discriminatory and should be on residential rates."

8 [illegible] :

8.1 [illegible]/[illegible] (Green Area)

(i) 750 [illegible].[illegible]. [illegible] 5000 [illegible].[illegible]. [illegible] [illegible]-

[illegible] [illegible].[illegible].[illegible].	[illegible]
3.0 [illegible].[illegible].[illegible]. [illegible]	[illegible] [illegible] 10 [illegible]
3.0 [illegible].[illegible].[illegible]. [illegible] 4.0 [illegible].[illegible].[illegible]. [illegible]	[illegible] [illegible] 12 [illegible]
4.0 [illegible].[illegible].[illegible]. [illegible]	[illegible] [illegible] 15 [illegible]

(ii) 5000 [illegible].[illegible]. [illegible]-

[illegible]	[illegible]

बी .ए.आर.	
3.0 बी .ए.आर. तक	भूखण्ड क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत
3.0 बी .ए.आर. से अधिक एवं 4.0 बी .ए.आर. तक	भूखण्ड क्षेत्रफल का 18 प्रतिशत
4.0 बी .ए.आर. से अधिक	भूखण्ड क्षेत्रफल का 20 प्रतिशत

(iii) उक्त ग्रीन एरिया / हरित क्षेत्र का न्यूनतम 50 प्रतिशत क्षेत्र भू -तल पर अर्थात प्राकृतिक भूमि पर खुले क्षेत्र (जिसके नीचे छत न हो) पर दिया जाना आवश्यक होगा एवं शेष ग्रीन एरिया स्टिल्ट /पोडियम / बेसमेन्ट की छत (जो कि ऊपर से खुली हो) पर भी प्रस्तावित किया जा सकता है परन्तु उक्त ग्रीन एरिया भवन की टैरेस पर देय नहीं होगा।

(iv) 5000 व.मी . व उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में उक्त ग्रीन एरिया / हरित क्षेत्र की न्यूनतम चौडाई 4.5 मी . रखी जानी आवश्यक होगी।

8.2 पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण **(Tree Plantation) :-**

(i) 90 व.मी . भूखण्ड क्षेत्रफल तक दो वृक्ष तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर प्रति 80 व.मी . क्षेत्रफल हेतु न्यूनतम 2 वृक्ष लगाना अनिवार्य होगा। भूखण्ड के सैटबैक क्षेत्र में उक्त प्रावधानानुसार वृक्षारोपण किये जाने हेतु पर्याप्त स्थान उपलब्ध नहीं होने पर भूखण्ड के बाहर चार दीवारी के साथ -साथ चार दीवारी से अधिकतम 1 मी . की सीमा में वृक्षारोपण अनुज्ञेय होगा। इस प्रावधान की अनुपालना नहीं करने पर 1000/- प्रति वृक्ष की दर से राशि स्थानीय निकाय में जमा करानी होगी , जिस राशि का उपयोग उक्त प्रावधानानुसार वृक्ष लगाने में किया जायेगा।

8.3 रेन वाटर हार्वेसटिंग संरचना **(Rain Water Harvesting Structure) :-**

(i) 225 वर्गमीटर तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में वर्षा जल संरक्षण /संवर्द्धन / संचयन की दृष्टि से रेन वॉटर हार्वेस्टिंग इकाई / संरचना अथवा (Rooftop Rain Water Storage Tank) मय फिल्टर का प्रावधान किया जाना अनिवार्य होगा। (ii) उपरोक्तानुसार निर्मित किये जाने वाले वॉटर हार्वेस्टिंग इकाई / संरचना के कार्य करने में सक्षम है तथा इसका उपयोग प्रभावी ढंग से हो रहा है अथवा नहीं, के परीक्षण हेतु भू-जल विभाग/जल संसाधन विभाग अथवा इस क्षेत्र में अनुभवी सेवानिवृत्त अभियन्ता से कराया जाकर अभियन्ता से सुचारू संचालन रिपोर्ट प्राप्त करने के उपरान्त ही धरोहर राशि लौटाई जा सकेगी।
(iii) जिन नगरीय क्षेत्रों में जल भराव क्षेत्र है, उन जल भराव क्षेत्रों में वर्षा जल संरक्षण संरचनाएं बनाना अनिवार्य नहीं होगा। संबंधित प्राधिकरण/न्यास / नगरीय निकाय द्वारा ऐसे क्षेत्र चिन्हित किये जाने के पश्चात उपरोक्त अनिवार्यता नहीं रहेगी।
8.4 सौरऊर्जा संयंत्र (Solar Energy Plant):-
(i) 500 व.मी. से अधिक के क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डों में भवन निर्माण किये जाने पर भवन के सार्वजनिक क्षेत्रों यथा गलियारा, कोरिडोर, सीढ़ियां व अन्य कॉमन एरिया एवं लेण्ड स्केपिंग क्षेत्र आदि में विद्युत व्यवस्था हेतु सौर ऊर्जा संयंत्र (Roof Top Solar Energy Installations) लगाना आवश्यक होगा।
(ii) उपरोक्तानुसार सौर ऊर्जा संयंत्र संबंधी व्यवस्था मौके पर सुनिश्चित नहीं किए जाने की दशा में आवासीय / संस्थागत भवन निर्माता से 50 रूपये प्रति वर्गमीटर एवं अन्य उपयोग के भवन निर्माता से 100/- रूपय प्रति वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र पर पहले वर्ष में पेनल्टी ली जावेगी, इसके पश्चात अनुपालना नहीं होने पर पेनल्टी की राशि प्रतिवर्ष पूर्व वर्ष में देय राशि की दोगुनी वसूल की जावेगी।
8.5 सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल (Solid Waste Disposal) :-

तालिका -19

भवन की श्रेणी	कचरापात्रों की संख्या
फ्लेट्स / ग्रुप हाउसिंग	प्रत्येक 30 फ्लेट्स अथवा आवास ईकाईयों अथवा उसके अंश पर 2 कचरापात्र का प्रावधान आवश्यक होगा।
500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के वाणिज्यिक, संस्थानिक या अन्य गैर-आवासीय परिसर	500 वर्गमीटर गणना योग्य निर्मित क्षेत्र अथवा उसके अंश पर 2 कचरा पात्र का प्रावधान आवश्यक होगा।
नोट :- (i) उक्त दो कचरापात्र में से एक पात्र 0.67 क्यूबिक मीटर का नॉन बायोडिग्रेडेबल तथा 1.33 क्यूबिक मीटर का दूसरा पात्र बायोडिग्रेडेबल अपशिष्ट हेतु रखा जाना होगा। (ii) भूतल पर ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण (Separation), भण्डारण (Storage / Collection), विकेन्द्रित प्रसंस्करण (Decentralised processing) के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा। (iii) ठोस कचरे का निस्तारण स्थानीय नगरीय निकाय के प्रावधानों के अनुसार सुनिश्चित करना होगा।	

8.6 भवन निर्माण में पर्यावरणीय स्वीकृति **:-**

(i) अनुसूची -3 के अनुसार यदि प्रस्तावित भवन में Environment Clearance, Consent to Establish, Consent to Operate प्राप्त किया जाना आवश्यक हो तो आवेदक / विकासकर्ता द्वारा उनके स्तर पर संबंधित विभाग से प्राप्त किया जाना होगा एवं अनुसूची -3 में वर्णित अनुसार पूर्णता / अधिवास प्रमाण -पत्र प्राप्त किये जाने के समय प्रस्तुत

किया जाना होगा। भवन मानचित्र अनुमोदन के समय आवेदक से नियमानुसार उपरोक्त स्वीकृतियां प्राप्त किये जाने की सुनिश्चितता हेतु शपथ पत्र लिया जाना अनिवार्य होगा।
(ii) अनुसूची-4 में उल्लेखित पर्यावरणीय शर्तों की पालना की जानी होगी तथा पर्यावरण विभाग द्वारा जारी मापदण्डों के अनुरूप ऐसे निर्माण जिनके लिए पर्यावरण स्वीकृति अनिवार्य है, बाबत संबंधित विभाग से स्वीकृति प्राप्त की जाकर ही निर्माण किया जा सकेगा।
9. विशेष योग्यजनों के लिये प्रावधान
स्वतंत्र आवास के भवनों को छोड़कर अन्य सनी भवनों तथा फ्लैट्स / ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्ट में सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित क्षेत्र में शारीरिक रूप से विशेष योग्यजन व्यक्तियों हेतु निम्न सुविधा प्रदान करना होगा-
9.1 प्रवेश पथ/उप पथ
भवन परिसर द्वार तथा भूतल पार्किंग से भवन के प्रवेश द्वार तक पथ समतल, सीढियां-रहित और न्यूनतम 1800 मि.मी. चौडा होगा। यदि कोई ढलान बनायी जाती है तो उसकी दाल 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। फर्श निर्माण में ऐसी सामग्री का इस्तेमाल किया जायेगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को भली भांति प्रेरित या निर्देशित करने वाली हो (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसका रंग एव चमक आसपास के क्षेत्र की सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्वनि संकेतों का प्रावधान हो)। धरातल फिसलन रहित होगा तथा उसकी बनावट ऐसी होगी जिस पर पहियेदार कुर्सी आसानी से चल सके, जो भी मोड़ बनाये जायेगें सामान्य धरातल के अनुरूप होंगे।
9.2 वाहन ठहराव (पार्किंग) स्थल:
विशेष योग्यजन व्यक्तियों के वाहनों की पार्किंग हेतु निम्नलिखित व्यवस्था की जाएगी-
(i) विशेष योग्यजनों के वाहनों के लिये परिसर प्रवेश के निकट, दो कारों के लायक भूतल पार्किंग बनाई

जायेगी, जो भवन के प्रवेश द्वार से अधिकतम 30.0 मीटर की पैदल दूरी पर होगा।
(ii) पार्किंग जगह की न्यूनतम चौडाई 3.6 मीटर होगी। (iii) उस स्थान पर 'पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ताओं हेतु आरक्षित होने की सूचना बडे साफ अक्षरों में लिखी जाएगी।
(iv) पार्किंग स्थल पर ऐसा कोई संकेत या यंत्र लगाया जाएगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के मार्गदर्शन हेतु ध्वनि सूचना देने वाली हो अथवा इसी प्रयोजन वाली कोई अन्य व्यवस्था की जाएगी।
9.3 भवन सम्बन्धी विशेष प्रावधान:
विशेष योग्यजन व्यक्तियों के लिये भवन संबंधी संगत सुविधायें इस प्रकार होगी-
1. कुर्सी तल तक पहुंच मार्ग:
सार्वजनिक कार्यालय एवं जन उपयोग के वाणिज्यिक भवनों, जैसा ऊपर उल्लेखित है, में विशेष योग्यजन के आने जाने के लिये एक प्रवेश द्वार अवश्य होना चाहिए और उसे स्पष्ट रूप से संकेतों के साथ दर्शाया जाना चाहिए। इस प्रवेश द्वार तक पहुंचने के लिये ढलान-सह सीवीदार रास्ता बनाया जाएगा।
(i) ढलानदार पहुंच मार्गः भवन में प्रवेश हेतु ढलान तल खुरदरी सामग्री से बनाया जाएगा। ढलान की चौडाई अधिकतम 1:12 ढाल देते हुए, न्यूनतम 1800 मि.मी. की होगी, ढलान की लम्बाई 9.0 मीटर से अधिक नहीं होगी, तथा इसके दोनों किनारों पर न्यूनतम 800 मि.मी. ऊंची रेलिंग होगी. जो बाल के ऊपरी व निचले सिरे से 300 मि.मी. बाहर निकली हुई होगी। निकट की दीवार से रेलिंग के बीच न्यूनतम 50 मि. मी. तक का फासला होगा।
(ii) सीढीदार पहुंच मार्गः सीढीदार पहुंच मार्ग हेतु पैडी (सीढी पर पैर रखने की जगह) 300 मि.मी. से कम नहीं होगी और पैड़ी की ऊंचाई न्यूनतम 150 मि.मी. तक की होगी। ढलानदार पहुंच मार्ग की ही तरह सीढीदार प्रवेश मार्ग के दोनों तरफ न्यूनतम 800 मि. मी. ऊंची रेलिंग लगायी जायेगी।
(iii) प्रवेश/निकास द्वारः प्रवेश द्वार का न्यूनतम फाट (खुलाव) 900 मि.मी. होगा तथा व्हील चेयर के आसान आवागमन की दृष्टि से उसमें कोई पैडी-पायदान

नहीं होगा। दहलीज 12 मि.मी. से अधिक उठी हुई नहीं होगी।
(iv) वाहन से उतरना चढ़नाः वाहन से उतरने चढ़ने का स्थल ढलान के निकट रखा जाएगा, जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1800 मि.मी. x 2000 मि.मी. होगा। ढलान संलग्न उतरने-चढ़ने का स्थल ऐसी फर्श सामग्री का होगा, जो कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को प्रेरित/निर्देशित कर सके (ये फर्श सामग्री रंगीन होगी, जिसकी रंग एवं चमक आस पास के क्षेत्र की फर्श सामग्री से भिन्न हो और जिसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के पथदर्शन के लिये भिन्न प्रकार के ध्यनि संकेतों का प्रावधान हो)।
2. विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वारों को जोड़ने वाला गलियारा: विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश / निकास द्वारों को जोड़ने तथा सीधे बाहर की ओर उस स्थान तक ले जाने वाला गलियारा, जहां पर कमजोर नजर वाले व्यक्तियों को संबंधित भवन के उपयोग की जानकारी या तो किसी व्यक्ति द्वारा या संकेतों द्वारा मुहैया कराई जा सकती हो. इस प्रकार का होगाः
(i) उसमें कमजोर नजर वाले व्यक्तियों के दिशा निर्देशन हेतु तल पर ही "पथ दर्शी" ध्वन्यात्मक व्यवस्था की जाए या कोई यंत्र लगाया जाए, जिससे ध्वनि संकेत दिये जा सके।
(ii) गलियारे की न्यूनतम चौडाई 1500 मि.मी. होगी।
(iii) ऊंचा नीचा तल बनाये जाने की स्थिति में 1:12 ढाल वाले ढलान बनाये जायेंगे।
(iv) ढलानों/ ढलान मार्गों पर रेलिंग लगायी जायेगी।
3. सीढीदार मार्ग: सीढी वाले मार्गों में से विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश/निकास द्वार के निकट के मार्ग में निम्नलिखित प्रावधान होंगे-
(i) न्यूनतम चौडाई 1350 मि.मी. होगी।
(ii) सीढी की ऊंचाई और चौडाई क्रमशः 150 मि.मी. व 300 मि.मी. से अधिक नहीं होगी और पैडी के सिरे चिकने नुकीले नहीं होंगे।
(iii) एक उठान-सीठी (Flight) में 1:12 से अधिक सीढ़ियां नहीं होगी।

(iv) सीढियों के दोनों तरफ रेलिंग लगायी जायेगी तथा ये पूरी सीढी पर ऊपर से नीचे तक 300 मि .मी . बाहर निकली हुई होगी।

4. लिफ्ट : जहां कहीं इन विनियमों के अनुसार लिफ्ट आवश्यक हैं , वहां कम से कम एक लिफ्ट पहियेदार कुर्सी प्रयोक्ता हेतु होगी। इस प्रयोजनार्थ लिफ्ट के लिये संस्तुत ढांचा भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा न्यूनतम 13 व्यक्तियों की क्षमता वाली लिफ्ट के अनुसार आवश्यक होगा जो कि निम्नानुसार हैं।

अन्दर की गहराई - 1100 मी . मी .
अन्दर की चौडाई - 2000 मि . मी .
प्रवेश द्वार की चौडाई - 900 मि . मी .

(i) लिफ्ट के अन्दर ध्वनि संकेत होंगे , जो लिफ्ट पहुंचने वाले तल तथा लिफ्ट से बाहर -भीतर जाने - आने हेतु लिफ्ट द्वार के खुलने या बन्द होने का संकेत देंगे।

(ii) भवनों में प्रत्येक लिफ्ट में एआरडी (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखा जाना अनिर्वाय होगा।

5. शौचालयः शौचालय सेट में एक कमोडदार शौचालय विशेष योग्यजनों के लिये होगा , जिसमें विशेष योग्यजनों की सुविधा के अनुसार , शौचालय द्वार के निकट वाश बेसिन होगा।

(i) इस शौचालय का न्यूनतम आकार 1500 मि .मी . x 1750 मि .मी . होगा।

(ii) दरवाजे का न्यूनतम फाट 900 मि .मी . होगा तथा यह बाहर की ओर खुलेगा।

(iii) शौचालय में दीवार से 50 मि .मी . की दूरी पर अच्छी तरह खडी / समानान्तर रेलिंग लगी होगी।

(iv) कमोड की सीट धरातल से 500 मि .मी . ऊंचा होगी।

6. पेयजलः विशेष योग्यजनों के लिये पेयजल की व्यवस्था उनके इस्तेमाल वाले शौचालयों के निकट ही की जाएगी।
7. बच्चों के लिये आवश्यक मापदण्ड: पूर्णत बच्चों के उपयोग के भवनों (बाल भवनों) में बच्चों के कद आदि को ध्यान में रखकर रेलिंग व सजावटी सुविधा साधनों में घट-बढ़ करना जरूरी होगा। साथ ही शिशुओं हेतु बाल नर्सिंग रूम/चाइल्ड केयर रूम का प्रावधान किया जाना होगा।

10. अन्य प्रावधान (Other Provisions)
1. फ्लाईऑवर/आरओबी / आरयूबी के साइड में स्थित भूखण्ड हेतु प्रावधान -
(i) फ्लाईऑवर/आरओबी /आरयूबी के साइड में स्थित भूखण्डों में भवनों की ऊँचाई सामने की सड़क का कुल मार्गाधिकार (पलाईऑवर / आरओबी / आरयूबी सहित) के आधार पर दी जा सकेगी।
(ii) फ्लाईऑवर / आरओबी / आरयूबी एवं भूखण्ड के मध्य सड़क की चौडाई 12 मी. से कम उपलब्ध होने पर न्यूनतम 12 मी. दूरी तक की भूमि सड़क हेतु समर्पित की जाकर ही बाउण्ड्रीवॉल का निर्माण/सीधे पार्किंग अनुज्ञेय की जानी होगी। पूर्व में आवंटित/पट्टे शुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात् समर्पित भूमि की चौडाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे। समर्पित भूमि के बराबर अतिरिक्त बी.ए.आर. निःशुल्क देय होगा।
(iii) यातायात की दृष्टि से प्रवेश एवं निकास द्वार भी इस तरह से दिये जाने होंगे जिससे की वाहनों का आवागमन सुगमता से हो सके।
2. दूरसंचार यथा पेजिंग, सेल्यूलर मोबाइल, सेटेलाइट टी.वी. आदि के लिए टावर का निर्माण संबंधित स्थानीय निकाय के प्राधिकृत अधिकारी की पूर्वानुमति के बिना नहीं किया जा सकेगा।
3. मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल किसी उपयोग के लिये न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु आधार माना जायेगा। जैसे रिसोर्ट हेतु किसी भूखण्ड का भू-पट्टी समर्पण से पूर्व क्षेत्रफल 1.2 हेक्टेयर था परन्तु भू-

पट्टी समर्पण के पश्चात् (चाहे सड़क चौडी करने के लिये हो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1 हेक्टेयर से कम हो जाता है तो भी ऐसे भूखण्ड पर रिसोर्ट हेतु अनुमति देय होगी बशर्ते भूखण्ड अन्य शर्ते पूरी करता हो।

4. मुख्यमंत्री जन आवास योजना , राजस्थान पर्यटन नीति , कच्ची बस्ती पुर्नविकास हेतु प्रभावी नीति व राज्य सरकार की अन्य विशिष्ट नीतियों आदि अनुसार देय मानदण्ड , लाम , शिथिलताऐं इन भवन विनियमों के मानदण्डों से सर्वोपरि होकर तदनुरूप अनुज्ञेय होगी।
5. नगरीय क्षेत्र के स्वीकृत मास्टर प्लान /मास्टर विकास योजना /डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन /जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उल्लेखित किसी प्रावधान तथा इन भवन विनियमों में किसी प्रावधान में भिन्नता /विरोधाभाष की स्थिति में स्वीकृत मास्टर प्लान /मास्टर विकास योजना / डवलपमेन्ट कन्ट्रोल रेगुलेशन /जोनल डवलपमेन्ट प्लान के प्रावधान सर्वोपरि होंगे।
6. भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधित प्रावधान , नलकारी एवं जल , मल निकास सेवायें , भवन निर्माण में आंतरिक मानदण्ड बाबत में जिन विषयों पर ब्यौरा यहां नहीं दिया गया है , वे प्रचलित नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया (NBC) के उपबंधों के अनुसार होगा।

11. भवन निर्माण स्वीकृति हेतु सक्षम संस्था **(Competent Authority)** व सक्षम स्तर **(Competent Level)**

11.1 नगरीय क्षेत्रों के विभिन्न क्षेत्रों में निम्न संस्थाओं द्वारा भवन निर्माण हेतु स्वीकृति जारी की जावेगी :-

तालिका -20

क्र.सं.	क्षेत्र	सक्षम संस्था
1	एस-1 क्षेत्र के	ग्राम पंचायत द्वारा

	अंतर्गत ग्रामों के आबादी क्षेत्रों में समस्त उपयोगों के भवन	प्राधिकृत अधिकारी
2	एस-2, एस-3, एस-4, एस-5 व एस-6 क्षेत्रों में समस्त उपयोगों के भवन	संबंधित नगर पालिका /नगर परिषद / नगर निगम /नगर विकास न्यास / विकास प्राधिकरणों द्वारा प्राधिकृत अधिकारी
3	आवासन मण्डल क्षेत्र में समस्त उपयोगों के भवन	आवासन मण्डल द्वारा प्राधिकृत अधिकारी
4	रीको के औद्योगिक क्षेत्र में समस्त उपयोगों के भवन	रीको द्वारा प्राधिकृत अधिकारी
5	आवासन मण्डल /रीको की ऐसी योजनाएँ जो संबंधित स्थानीय निकाय को हस्तांतरित कर दी गई हो	संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी

11.2 सक्षम अधिकारी **(Competent Officer) :-**

भूखण्ड के क्षेत्रफल एवं भवन की ऊँचाई के आधार पर भवन निर्माण स्वीकृति / मानचित्र का तकनीकी परीक्षण जारी किये जाने हेतु निम्न अधिकारी सक्षम होंगे :-

तालिका -21

क्र.सं.	भूखण्ड के क्षेत्रफल / ऊँचाई	तकनीकी परीक्षण हेतु सक्षमता	स्वीकृति हेतु सक्षमता	स्वीकृति जारी करने हेतु सक्षमता
1	500 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक (15 मीटर ऊंचाई तक)	नगर नियोजन सहायक / वरिष्ठ प्रारूपकार	नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी	नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी
2	2500 वर्गमीटर तक (15 मीटर ऊंचाई तक)	सहायक नगर नियोजक	भवन मानचित्र अनुमोदन समिति	नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी
3	2500 वर्गमीटर तक (समस्त अनुमत ऊँचाई के)	उप नगर नियोजक	भवन मानचित्र अनुमोदन समिति	नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी
4	समस्त क्षेत्र फल एवं समस्त ऊंचाई	वरिष्ठ नगर नियोजक	भवन मानचित्र अनुमोदन समिति	नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी

नोट :-

(i) विकास प्राधिकरणों एवं इन विकास प्राधिकरणों के मुख्यालय स्थित शहरों में कार्यरत नगर निगम / नगर परिषद् क्षेत्रों में 60 मीटर (स्टिल्ट सहित) ऊँचाई से अधिक , नगर विकास न्यास व इन नगर विकास

न्यास के मुख्यालयों में स्थित शहरों में कार्यरत नगर निगम / नगर परिषद् क्षेत्रों में 40 मीटर (स्टिल्ट सहित) ऊँचाई से अधिक तथा अन्य नगरीय निकायों के क्षेत्रों में 30 मीटर (स्टिल्ट सहित) ऊँचाई से अधिक ऊँचाई के प्रकरणों में अंतिम स्वीकृति राज्य सरकार से प्राप्त की जानी होगी।

(ii) राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प 1 (78) नविवि /जयपुर /17 दिनांक 26.11.2020 के अनुसार संबंधित शहर में उपलब्ध फायरलेडर की ऊँचाई तक की ऊँचाई के भवन मानचित्र स्वीकृत किये जा सकेंगे। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी निर्देश मान्य होंगे।

(iii) उच्च स्तर के नगर नियोजक अधिकारी कनिष्ठ स्तर के अधिकारी की सक्षमता के भवन मानचित्र अनुमोदित कर सकेंगे।

(iv) किसी भी प्राधिकरण /न्यास / निकाय में उपरोक्त स्तर के नगर नियोजन अधिकारी पदस्थापित नहीं होने पर नगर नियोजन विभाग के जिला नगर नियोजक अथवा क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक कार्यालय से तकनीकी अभिशंषा प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।

(v) विनियम -16 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद् समस्त क्षेत्रों (आवासन मण्डल क्षेत्र /रीको क्षेत्र /एस-2 (चार दीवारी) क्षेत्र /एस-3 क्षेत्र /एयरपोर्ट से 2 कि.मी की परिधि /एयरपोर्ट अथॉरिटी द्वारा जारी कलर कॉडेड जोनिंग मैप (CCZM) में दर्शित रेड जोन / आर्मी एरिया से 500 मी . की परिधि /एस-5 क्षेत्र (निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष सड़कों) एवं अन्य प्रतिबंधित क्षेत्रों को छोडकर) 2500 व.मी . तक के भूखण्डों एवं अधिकतम 15 मी . ऊँचाई तक के भवनों के भवन मानचित्र अनुमोदन करने हेतु अधिकृत होंगे।

11.3 भवन मानचित्र समिति **(Building Plan Committee) :-**

(i) विकास प्राधिकरण /नगर विकास न्यास हेतु भवन मानचित्र समिति निम्नानुसार होगी -

विकास प्राधिकरण हेतु भवन मानचित्र समिति		
1	आयुक्त , प्राधिकरण	अध्यक्

		ष
2	सचिव, प्राधिकरण	सदस्य
3	निदेशक , नगर आयोजना	सदस्य
4	संबंधित अतिरिक्त आयुक्त	सदस्य
5	संबंधित जोन उपायुक्त	सदस्य
6	पदस्थापित अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक / वरिष्ठ नगर नियोजक	सदस्य सचिव
7	वरिष्ठ उप नगर नियोजक	सदस्य

नोट : विकास प्राधिकरणों द्वारा जोन उपायुक्तों की अध्यक्षता में जोनल समिति बनाई जाकर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल के भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु अधिकृत किया जाकर भवन मानिचत्र स्वीकृति जारी करने हेतु अधिकृत किया जा सकेगा।

नगर विकास न्यास हेतु भवन मानचित्र समिति		
1	सचिव, नगर विकास न्यास	अध्यक्ष
2	वरिष्ठ नगर नियोजक अथवा न्यास में पदस्थापित वरिष्ठतम् नगर नियोजक	सदस्य सचिव
3	न्यास में पदस्थापित उप नगर नियोजक	सदस्य
4	न्यास द्वारा अधिकृत अभियंता	सदस्य

(ii) नगर निगम / नगर परिषद / नगर पालिका हेतु राजस्थान नगर पालिका अधिनियम , 2009 के अंतर्गत गठित भवन मानचित्र समिति अथवा समिति गठित नहीं होने की स्थिति में निम्नानुसार

नगर निगम हेतु भवन मानचित्र समिति

1	आयुक्त , नगर निगम	अध्यक्ष
2	नगर निगम में पदस्थापित अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक अथवा पदस्थापित वरिष्ठतम् नगर नियोजक	सदस्य सचिव
3	संबंधित जोन - उपायुक्त	सदस्य
4	नगर निगम द्वारा अधिकृत उप/सहायक नगर नियोजक	सदस्य

नगर परिषद /नगर पालिका हेतु भवन मानचित्र समिति		
1.	आयुक्त / मुख्य कार्यकारी अधिकारी / अधिशाषी अधिकारी	अध्यक्ष
2.	निकाय द्वारा अधिकृत अभियंता	सदस्य
3.	निकाय में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक / प्रारूपकार , यदि निकाय में नगर नियोजक / प्रारूप नहीं हो तो निकाय द्वारा अधिकृत कनिष्ठ अभियन्ता	सदस्य सचिव

नोट - निकाय में उप नगर नियोजक अथवा इससे उच्च स्तर का नगर नियोजन अधिकारी पदस्थापित होने पर भवन मानचित्र समिति से अनुमोदन होने के पश्चात् मानचित्र स्वीकृति जारी करने हेतु उनको अधिकृत किया जावेगा।

12. विशेष शक्तियां :-

12.1 इन विनियमों के विषय पर राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर लिये गये निर्णयों के आधार पर जारी किये जाने वाले आदेश /अधिसूचना , इन विनियमों के भाग समझे जायेंगें। इन विनियमों के किसी

प्रावधान की तकनीकी व्याख्या करने, व्यावहारिक कठिनाई को दूर करने या विसंगतियों को दूर करने, भ्रांति, अस्पष्टता होने अथवा टंकण/लिपिकीय त्रुटि की स्थिति में मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान अपने स्तर से स्पष्टीकरण / शुद्धिकरण जारी करने हेतु अधिकृत होंगे।

12.2 इन विनियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण स्वीकृति के किसी प्रकरण में विकासकर्ता एवं संबंधित नगरीय निकाय के मध्य विवाद होने की स्थिति में राज्य सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सकेगा।

12.3 ऐसे भवन जिस बाबत इन विनियमों में मानदण्ड निर्धारित नहीं है उनके मापदण्ड निर्धारित करने अथवा इन भवन विनियमों में संशोधन करने हेतु, प्रकरण विशेष में तकनीकी मापदण्डों में शिथिलता हेतु निम्न समिति द्वारा अभिशंषा उपरान्त राज्य सरकार के स्तर से आदेश जारी किये जायेंगे -

तालिका -22

प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग	अध्यक्ष
निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग	सदस्य
मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान	सदस्य
निदेशक, आयोजना, जविप्रा	सदस्य
नगरीय विकास विभाग में पदस्थापित वरिष्ठतम् नगर नियोजक	सदस्य सचिव
अध्यक्ष / सचिव, Indian Institute of Architects, राजस्थान चेप्टर	विशेष आमंत्रित सदस्य
समिति द्वारा स्थानीय निकाय, अन्य विषय विशेषज्ञों, विकासकर्ताओं के प्रतिनिधियों को आवश्यकता अनुसार आमंत्रित किया जा सकेगा।	

12.4 इन विनियमों के अन्तर्गत प्रकरण विशेष में देय शुल्क में शिथिलता राज्य सरकार द्वारा दी जा सकेगी।

13. भवन निर्माण स्वीकृति हेतु अनुमति **,** प्रक्रिया एवं वैद्यता

13.1 नगरीय क्षेत्र में कोई भी भवन निर्माण सक्षम अधिकारी की पूर्व लिखित स्वीकृति अनुसार ही किया जा सकेगा एवं भूखण्ड पर निर्माण सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र / मानचित्रों के अनुसार ही किया जाना होगा।

13.2 भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु निम्न सूचनाऐं प्रस्तुत करनी होगी -

1.	समस्त भवन मानचित्रों की हार्डकॉपी के तीन सैट।
2.	सभी प्रस्तुत भवन मानचित्रों में सभी मापे व क्षेत्रफल मैट्रिक प्रणाली के अनुसार अर्थात् हैक्टेयर , मीटर , सेन्टीमीटर व मिलीमीटर में अंकित करना अनिवार्य होगा।
3.	मानचित्र में विद्यमान निर्माण , हटाये जाने वाले निर्माण एवं प्रस्तावित निर्माण को अलग - अलग रंग से दर्शाया जाना होगा।
4.	भवन मानचित्रों की जांच हेतु पठनीय योग्य माप (Readable Scale) पर प्रस्तुत किये जाने होगें।
5.	भवन मानचित्रों में निम्नलिखित ब्यौरे दर्शाये जाने होगें **:-** **(i)** साईट प्लान **(**सैटबैक **,** बिल्डिंग ब्लॉक्स् **,** प्रवेश **/** निकास **,** आसपास की लगती हुई भूमि **/**सड़के **/**स्थल का विवरण आदि को दर्शाते हुए **)** **(ii)** समस्त फ्लोर प्लान **,** चारों दिशाओं के एलिवेशन **,** न्यूनतम दो सेक्शन **(**जिसमें से न्यूनतम एक सीढी एवं एक लिफ्ट से हो **)**। **(iii)** हरित क्षेत्र **,** शरण क्षेत्र **,** सर्विसेज् **(**भूमिगत **/** खुले क्षेत्र **/**अन्य तलों पर **),** रेन वॉटर हारवेस्टिंग स्ट्रक्चर **,** सौलर पेनल **,**

	ठोस कचरा प्रबन्धन का स्थान। **(iv)** सामुदायिक सुविधाऐं / कॉमन एरिया। **(v)** विशेष योग्यजनों हेतु आवश्यक प्रावधान यथा रेम्प , टॉयलेट , पार्किंग इत्यादि। **(vi)** पार्किंग प्लान मय वाहनों का सर्कुलेशन , आगन्तुकों की पार्किंग , इलेक्ट्रिकल व्हीकल्स चार्जिंग हेतु पार्किंग। **(vii)** अग्निशमन वाहन हेतु गलियारा ,
6.	(i) विनियम 16.5 में उल्लेखित सक्षमता अनुसार वास्तुविद् / तकनीकीविद द्वारा तैयार किये गये भवन मानचित्र ही स्वीकार किये जायेंगे। (ii) वास्तुविद् /तकनीकीविद समस्त भवन मानचित्रों पर अपना नाम , पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेगें। (iii) आवेदक द्वारा भी समस्त भवन मानचित्रों पर हस्ताक्षर किये जाने आवश्यक होगें।

13.3 लीजडीड /पट्टे के साथ भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने हेतु प्रक्रिया :-

(i) 500 व.मी . तक किसी भी उपयोग के भूखण्डों के लीजडीड / पट्टा जारी किये जाने के साथ भूतल + प्रथम तल (अधिकतम 8 मी . ऊँचाई) की स्वीकृति जारी की जानी होगी। इससे अधिक की स्वीकृति चाहे जाने पर इन विनियमों में निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी एवं इस मद में जमा राशि का समायोजन करते हुये अतिरिक्त अनुज्ञेय निर्माण हेतु नियमानुसार राशि देय होगी।

(ii) परन्तु एस -2 (चार दीवारी) क्षेत्र / एयरपोर्ट से 2 कि.मी की परिधि / एयरपोर्ट अथॉरिटी द्वारा जारी कलर कॉडेड जोनिंग मैप (CCZM) में रेड जोन में / आर्मी एरिया से 100 मी . की परिधि /एस-5 क्षेत्र (निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष सड़को) / अन्य प्रतिबंधित क्षेत्र में लीजडीड /पट्टा के

साथ निर्माण स्वीकृति नहीं दी जावेगी। उक्त क्षेत्रों में इन विनियमों में निर्धारित प्रक्रिया अपनाते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जानी होगी।
13.4 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रक्रिया:-
(i) विनियम 13.2 (ii) में उल्लेखित क्षेत्रों को छोड़कर शेष नगरीय क्षत्रों में 500 व.मी. क्षेत्रफल तक के सभी उपयोगों के भूखण्डों अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 व.मी. निर्मित क्षेत्र प्रस्तावित हो, ऐसे प्रकरणों में भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना अनिवार्य नहीं होगा।
(ii) उक्त भूखण्डों पर अनुसूची-05 में निर्धारित चेकलिस्ट में उल्लेखित समस्त दस्तावेजों को आवेदक द्वारा एवं पंजीकृत वास्तुविद/तकनीकीविद द्वारा प्रमाणित करवाकर संबंधित निकाय में प्रस्तुत करने एवं प्रस्तावित मानचित्रों के क्षेत्रफल के आधार पर समस्त देय राशि जमा करने के पश्चात भवनों का निर्माण किया जा सकेगा।
(iii) यदि भूखण्ड पर पूर्व में ही बिना स्वीकृति निर्माण किया जा चुका है तथा यदि ऐसा निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप है तो उसकी निर्धारित शास्ती जमा करवाई जानी होगी। यदि विद्यमान निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों विपरीत है तो ऐसे निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही उक्त चैकलिस्ट प्रमाणित की जायेगी।
(iv) आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार समस्त दस्तावेजों मय शुल्क की प्राप्ति की सुनिश्चितता
उपरान्त स्थानीय निकाय द्वारा प्राप्ति सूचना पत्र (Acknowledgement Letter) प्रारूप-र में प्राप्ति दिनांक से 03 दिवस में जारी किया जाना होगा।
(v) भूस्वामी द्वारा भवन विनियमों के अनुसार निर्धारित सैटबैक छोडकर निर्माण किया जाना आवश्यक होगा एवं अन्य समस्त मापदण्डों की पालना भी सुनिश्चित की जानी होगी। मौके पर भवन विनियमों के विपरीत किये गये निर्माण को

अनाधिकृत की श्रेणी में मानते हुए स्थानीय निकाय द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।

13.5 500 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक के भूखण्डों पर स्थानीय निकाय द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रक्रिया:-
(i) 500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन करवाये जाने के पश्चात् ही निर्माण किया जाना होगा।
(ii) ऐसे प्रकरणों में स्थानीय निकाय स्तर पर विनियम 11.2 में उल्लेखित सक्षमता अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदन किये जा सकेगें।
(iii) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी को निर्धारित प्रपत्र में ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा। आवेदक द्वारा अनुसूची-6 में निर्धारित चेकलिस्ट /ऑनलाइन आवेदन में उल्लेखित समस्त दस्तावेज / सूचनाएं ऑनलाइन प्रस्तुत की जानी होगी तथा भवन मानचित्रों एवं अन्य समस्त आवश्यक दस्तावेजों का एक सेट हार्डकॉपी रिकॉर्ड हेतु प्रस्तुत किया जाना होगा।
(iv) काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर से पंजीकृत वास्तुविद् / इंडियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्टस् का सहयुक्त सदस्य द्वारा ही तैयार किये गये मानचित्र स्वीकार किये जायेंगे। ऐसे पंजीकृत वास्तुविद् भवन मानचित्रों पर अपना नाम, पता और पंजीयन संख्या अंकित करते हुए हस्ताक्षर करेगें। आवेदक द्वारा भी भवन मानचित्रों पर हस्ताक्षर किये जाने होगें।
(v) आवेदक द्वारा आवेदन के साथ जांच फीस जमा करवाकर प्रमाण स्वरूप चालान की प्रति प्रस्तुत करनी होगी।
(vi) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा अन्य सूचना चाहे जाने पर उसे उपलब्ध कराना आवश्यक होगा।
(vii) आवेदन प्राप्त होने की दिनांक से अधिकतम 15 कार्य दिवस में मौका रिपोर्ट एवं समस्त दस्तावेजों व मानचित्रों की जांच की जानी होगी एवं सही पाये जाने पर सक्षम अधिकारी द्वारा मांग पत्र जारी किया जाना होगा। अन्यथा कमी पूर्ति हेतु आवेदक को सूचित किया जाना होगा।

(viii) आवेदक द्वारा कमी पूर्ति 15 दिवस में पूर्ण की जानी होगी। यदि आवेदक द्वारा 15 दिवस में कमी पूर्ति नहीं की जाती है तो स्थानीय निकाय द्वारा एक स्मरण पत्र जारी किया जावेगा। आवेदक द्वारा स्मरण पत्र जारी दिनांक से 15 दिवस में भी कमी पूर्ति नहीं की जाती है तो प्राप्त आवेदन को निरस्त कर जांच शुल्क जब्त किया जावेगा।
(ix) मांग पत्र जारी दिनांक से 120 दिवस में मांग राशि जमा ना होने पर प्राप्त आवेदन को निरस्त कर जांच शुल्क जब्त किया जावेगा एवं आवेदक द्वारा पुनः भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाना होगा।
(x) मांग राशि/दस्तावेज जमा होने की दिनांक से अधिकतम 10 कार्यदिवस में भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किया जाना आवश्यक होगा।
(xi) नगरीय निकाय द्वारा जारी मांग पत्र अनुसार आवेदक द्वारा देय सम्पूर्ण राशि जमा कराने के पश्चात यदि 10 कार्य दिवसों में अनुमोदित भवन मानचित्र जारी नहीं किये जाते है तो भूखण्ड पर भवन विनियमों के अनुरूप निर्माण कार्य प्रारम्भ किये जाने पर ऐसे निर्माण को बिना स्वीकृति निर्माण नहीं माना जावेगा एवं सम्बन्धित नगरीय निकाय द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र जारी किया जाना अनिवार्य होगा।

13.6 500 व.मी. क्षेत्रफल से अधिक के भूखण्डों पर राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा भवन निर्माण स्वीकृति हेतु प्रक्रिया:-
(i) आवासन मण्डल क्षेत्र, रीको क्षेत्र एवं विनियम 13.2 (ii) में उल्लेखित क्षेत्रों को छोड़कर अन्य समस्त क्षेत्रों में 500 व.मी. से अधिक एवं 2500 व.मी. तक के भूखण्डों पर अधिकतम 15 मी. ऊँचाई तक के भवनों के भवन मानचित्र अनुमोदन विनियम 16.3 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद् द्वारा किये जा सकेगें।
(ii) भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा समस्त दस्तावेजों एवं भवन मानचित्रों की नियमानुसार जांच कर सही पाये जाने पर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जाना होगा।
(iii) आवेदक द्वारा स्थानीय निकाय में मांग राशि जमा करवाकर रसीद की प्रति पंजीकृत वास्तुविद को प्रस्तुत की जानी होगी।
(iv) मांग राशि की रसीद / समस्त आवश्यक दस्तावेज प्राप्त कर पंजीकृत वास्तुविद द्वारा नियमानुसार भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जावेगी।
(v) आवेदक द्वारा पंजीकृत तकनीकीविद् से प्राप्त भवन मानचित्र स्वीकृति मय अनुसूची-6 में उल्लेखित समस्त दस्तावेज मय मांग राशि रसीद नगरीय निकाय में जमा करवाये जाने होगें।
(vi) आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार पंजीकृत तकनीकीविद् द्वारा जारी भवन निर्माण स्वीकृति मय समस्त दस्तावेजों व शुल्क की प्राप्ति की सुनिश्चितता उपरान्त स्थानीय निकाय द्वारा दस्तावेजों की प्राप्ति दिनांक से 07 दिवस में प्रारूप-र में प्राप्ति सूचना पत्र (Acknowledgement Letter) जारी किया जाना होगा। (vii) आवेदक द्वारा स्थानीय निकाय से प्राप्ति सूचना पत्र (Acknowledgement Letter) प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना होगा अन्यथा Acknowledgement Letter प्राप्त किये बिना मौके

पर किये गये निर्माण को बिना स्वीकृति निर्माण श्रेणी में माना जाकर नियमानुसार शास्ती देय होगी एवं स्थानीय निकाय द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी।
(viii) पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी भवन मानचित्र स्वीकृति का स्थानीय निकाय द्वारा एक पृथक रजिस्टर में अंकन किया जाकर रिकॉर्ड हेतु संधारण किया जाना आवश्यक होगा।
13.7 निम्न प्रकार के निर्माण कार्य हेतु स्वीकृति की आवश्यकता नहीं होगी:-
(i) बागवानी, फिनिशिंग कार्य यथा सफेदी, रंगाई, पुनः टाइल्स अथवा पुनः छत बनवाने, प्लास्टर करने, पुनः फर्श बनवाने, स्वयं के स्वामित्व की भूमि में छज्जा निर्माण कराने आदि।
(ii) प्राकृतिक विपदा के कारण नष्ट हुए भवन को पूर्व में अनुमोदित मानचित्र अनुसार।
(iii) सुरक्षा की दृष्टि से 24 मीटर तक ऊंचाई की बाउण्ड्रीवाल तथा बाउण्ड्रीवाल पर 1 मीटर ग्रिल/फेन्सिंग, हेतु।
(iv) पानी के भण्डारण हेतु टेंक/सेपिटक टेंक/कुंई आदि ।
(v) कूलिंग प्लान्ट / सोलर प्लान्ट।
(vi) भवन से नियमानुसार संबंधित सेवायें एवं सुविधायें जैसे वातानुकूलन, आग से बचाव, वर्षा जल संग्रहण, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, चौकीदार कक्ष इत्यादि।
(vii) भवन में अग्निशमन सुरक्षा/ चिकित्सीय आवश्यकता हेतु आवश्यक सीढ़ियाँ / रेम्प निर्माण।

13.8 अनुमोदित भवन मानचित्रों की वैद्यता अवधि - (i) भवन मानचित्रो की अनुज्ञा अवधि, भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने की दिनांक से सात वर्ष देय होगी।
(ii) निर्धारित अवधि के पश्चात भी निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर आगामी 02 वर्ष के लिए तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु प्रति वर्ष हेतु अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढाई जा सकेगी।
13.9 संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु:-
(i) स्थानीय निकाय अथवा पंजीकृत वास्तुविद् से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाये जाने के पश्चात् विनियम 13.7 में उल्लेखित निर्माण कार्यों के अतिरिक्त यदि अनुमोदित भवन मानचित्रों में किसी भी प्रकार का परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित हो तो विकासकर्ता को संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना अनिवार्य होगा।
(ii) संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित करवाये बिना यदि मौके पर अनुमोदित मानचित्रों से अतिरिक्त निर्माण किया जाता है जो भवन विनियम के अनुरूप हो तो, ऐसे किये गये अतिरिक्त निर्माण पर नियमानुसार बिना अनुमति निर्माण शास्ती लेय होगी।
(iii) संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन की प्रक्रिया विनियम 13.4/13.5 के अनुसार ही होगी।
(iv) रेरा में पंजीकृत प्रोजेक्ट के अनुमोदित मानचित्रो में संशोधन किये जाने पर राजस्थान रियल स्टेट (डवलपमेन्ट एण्ड रेग्यूलेशन) एक्ट, 2016 के प्रावधान के अनुसार आवंटियों की सहमति प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही संशोधित मानचित्रो का अनुमोदन किया जा सकेगा।
परियोजना के कॉमन एरिया / सुविधाओं यथा पार्किंग, हरितक्षेत्र आदि में संशोधन / विस्तार प्रस्तावित किये जाने पर दो-तिहाई (2/3) आवंटियों के सहमति विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की जानी होगी तथा दो दैनिक समाचार पत्रों में विकासकर्ता

के व्यय पर आपत्ति आमंत्रित की जानी होगी एवं परिसर में संशोधित मानचित्र चस्पा किया जाकर उसका फोटोग्राफ प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।

विकासकर्ता से उक्तानुसार सहमतियों के साथ परियोजना में आदिनांक तक कुल आवंटियों की संख्या घोषित करने हेतु शपथ पत्र भी लिया जाना होगा।

14. निर्माण कार्य के दौरान अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

14.1 भवन मानचित्रों के अनुमोदन पश्चात् मौके पर भवन निर्माण शुरू किये जाने के समय भवन निर्माता द्वारा एक बोर्ड पर निम्नानुसार ब्यौरा जो की पठनीय हो , को ऐसे स्थल पर (मुख्य सडक की ओर) लगाया जावे , जिससे सभी लोगों को निर्मित किये जाने वाले भवन के अनुमोदन की पूर्ण जानकारी प्राप्त हो सकें।

तालिका -23

क्र. सं.	ब्यौरा	विवरण
(i)	प्रोजेक्ट का नाम	
(ii)	विकासकर्ता का नाम	
(iii)	प्रोजेक्ट का उपयोग	
(iv)	भूखण्ड का क्षेत्रफल	
(v)	मंजिलों की संख्या	
(vi)	संपर्क हेतु मो. नम्बर	
(vii)	रेरा रजिस्ट्रेशन नम्बर (यदि लागू हो तो)	

(viii)	रेरा का वेबसाईट एडरेस (यदि लागू हो तो)	

14.2 सक्षम अधिकारी द्वारा समय -समय पर भवन निर्माण का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा बहुमंजिले एवं अन्य विशेष प्रकृति के भवनों में अतिरिक्त सूचना निर्माण कार्य के दौरान सक्षम अधिकारी द्वारा यदि आवश्यक समझा जाये तो विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करवाई जानी आवश्यक होगी।

14.3 भवन विनियमों के अपेक्षाओं के अनुरूप भवन निर्माण करने की जिम्मेदारी भवन निर्माण अनुज्ञाधारी की होगी।

14.4 भवन निर्माण के समय निर्माण सामग्री से आस पास के भवनों के निवासकर्ताओं को किसी प्रकार की असुविधा न हो , इस हेतु भवन निर्माण के दौरान चारों ओर पर्दे लगवायें जावें।

14.5 भवनो को जोखिम के आधार पर तीन भागों में विभाजित किया गया है -

(i) कम जोखिम के भवन ' **(Low risk building)** - 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड एवं ऐसे भूखण्ड जिन पर अधिकतम निर्मित क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तक ही अनुज्ञेय हो (यथा रिसोर्ट , मोटल , फार्म हाउस , पर्यावरण मैत्री आवास आदि) क्षेत्रफल तक के 15 मी . ऊँचाई तक के समस्त उपयोग के भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन।

(ii) मध्यम जोखिम के भवन ' **(Medium risk building)** - 500 व.मी . क्षेत्रफल से अधिक एवं 2500 व.मी . क्षेत्रफल तक 15 मीटर तक की ऊँचाई के समस्त उपयोग के भवन।

(iii) अधिक जोखिम के भवन ' **(High risk building)** - 15 मीटर से अधिक ऊँचाई के समस्त उपयोग के भवन।

14.6 मध्यम जोखिम (Medium Risk Building) / अधिक जोखिम (High Risk Building) भवनो में प्लिन्थ लेवल निरीक्षण हेतु पंजीकृत वास्तुविद् / तकनीकीविद् भी अधिकृत होंगे।

15. पूर्णता प्रमाण-पत्र (Completion Certificate) एवं अधिवास प्रमाण-पत्र (Occupancy Certificate)
15.1 निम्न भवनों हेतु पूर्णता / अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा:-
स्वतंत्र आवास/फार्म हाउस के भूखण्डों को छोडकर फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग एवं 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोग के भूखण्डों पर भवन का निर्माण पूरा होने पर भवन निर्माणकर्ता को पूर्णता प्रमाण-पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा।
15.2 निम्न निर्माण कार्य पूर्ण होने पर पूर्णता / अधिवास प्रमाण-पत्र प्राप्त जारी किया जाना होगा:-
(i) भवन में सिविल वर्क (मेसनरी व आरसीसी वर्क), प्लास्टर, खिडकी व दरवाजे /स्ट्रक्चरल ग्लेजिंग वर्क, सेनटरी व बिजली पानी फिटिंग, रेलिंग, लिफ्ट, फ्लोरिंग, सामुदायिक सुविधाओं, सर्विसेज आदि का निर्माण अनुमोदित मानचित्र अनुसार पूर्ण होने एवं अनुसूची-3 के अनुसार आवश्यक एनओसी / सर्टिफिकेट की सुनिश्चितता पश्चात् ही पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।
(ii) यदि मौके पर अनुमोदित भवन मानचित्रों से भिन्न निर्माण किया गया है तो सर्व प्रथम मौके पर किये गये निर्माण के अनुसार संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाकर ही तदानुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जावेगा।
(iii) पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात् योजना में साईनेजेज, लेण्डस्केपिंग, प्लांटेशन आदि उपलब्ध होने पर व भवन में आवश्यक सुविधाऐं यथा बिजली, पानी, सीवरेज, गैस आदि कनेक्शन संबंधित विभाग से प्राप्त किये जाने एवं अनुसूची-3 के अनुसार आवश्यक एनओसी/सर्टिफिकेट की सुनिश्चितता पश्चात् भवन रहवास के लिये उपयुक्त पाये जाने पर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा।
(iv) ग्रुप हाउसिंग के प्रोजेक्टो में भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करते समय सीवरेज ट्रीटमेंट

प्लान्ट (STP) हेतु आवश्यक संरचना का निर्माण प्रोजेक्ट में किया जाना अनिवार्य होगा। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु मशीनरी की स्थापना विकासकर्ता द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने की तिथि से 3 वर्ष की अवधि अथवा प्रोजेक्ट में निर्मित आवासीय इकाईयों में से कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों का वास्तविक उपयोग क्रेताओं द्वारा प्रारम्भ करने (अर्थात कम से कम 30 प्रतिशत इकाईयों में नियमित विद्युत उपयोग हेतु बिजली कनेक्शन स्थापित हो), जो भी कम हो, पर किया जाना अनिवार्य होगा। सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट (STP) हेतु मशीनरी स्थापित कर इसका सुचारू संचालन प्रारम्भ किये जाने की अंतरिम अवधि में विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय/प्रदूषण नियंत्रण मण्डल के निर्धारित मानदण्डों अनुसार अन्य विधि/प्रक्रिया द्वारा प्रोजेक्ट में सीवरेज डिस्पोजल का प्रबंध करना अनिवार्य होगा। इस हेतु विकासकर्ता से शपथ-पत्र प्राप्त किया जावेगा।
(v) अधिवास प्रमाण-पत्र जारी होने के 03 माह के अंदर Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
15.3 आंशिक पूर्णता/आंशिक अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किये जाने हेतु
(1) यदि किसी भूखण्ड में एक से अधिक बिल्डिंग ब्लॉक का निर्माण प्रस्तावित हो तो आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन किसी भी बिल्डिंग ब्लॉक के लिए जिसका निर्माण बिन्दु संख्या 15.2 (i) के अनुसार पूर्ण हो गया हो, पृथक रूप से भी किया जा सकता है। लेकिन किसी बिल्डिंग ब्लॉक का पार्ट भाग के लिए आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र नही दिया जायेगा। आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किये जाने से पूर्व प्रोजेक्ट में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण भी पूर्ण किया जाना आवश्यक होगा।
(ii) भूखण्ड पर आंशिक पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के पश्चात् यदि प्रोजेक्ट के उस भाग हेतु आवश्यक सुविधाएँ यथा बिजली, पानी, सीवरेज, गैस

कनेक्शन , ट्रान्सफॉमर , जीएसएस, एसटीपी , डब्ल्यूटीपी , पार्किंग , अग्निशमन सुरक्षा , हरित क्षेत्र आदि पूर्ण किये जाने पर एवं अनुसूची -3 के अनुसार आवश्यक एनओसी / सर्टिफिकेट की सुनिश्चितता पश्चात् आंशिक भाग यदि रहवास के लिये उपयुक्त पाये जाने पर आंशिक अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।

15.4 पूर्णता **/** अधिवास प्रमाण **-**पत्र जारी किये जाने की सक्षमता **:-**

विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण होने पर संबंधित निकाय से विनियम 11.2 के अनुसार अथवा विनियम 16 के अनुसार पंजीकृत तकनीकीविद से नियमानुसार पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त कर सकेगा।

15.5 स्थानीय निकाय से पूर्णता एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया

क्र**.** सं	स्थानीय निकाय से पूर्णता एवं अधिवास से प्रमाण **-**पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया पूर्णता
1.	प्रमाण -पत्र हेतु प्राप्त आवेदनों की जांच हेतु संबंधित निकाय द्वारा एक समिति गठित की जावेगी जिसमें सम्बन्धित निकाय का प्राधिकृत अधिकारी , नगर नियोजन अधिकारी (जो सहायक नगर नियोजक से कम स्तर का न हो), सम्बन्धित अभियंता को शामिल किया जायेगा , जिसे पूर्णता प्रमाण -पत्र प्रदत करने हेतु प्राप्त आवेदनों की जाँच के लिए अधिकृत किया जावेगा।
2.	अनुज्ञाधारक द्वारा निर्माण पूर्ण होने की सूचना सक्षम अधिकारी को मय मौका पर किये गये वास्तविक निर्माण के मानचित्रों एवं अनुमोदित मानचित्रों के (3 सेट) के साथ निर्धारित आवेदन पत्र , निर्धारित शपथ पत्र , निर्धारित चैकलिस्ट व निर्धारित शुल्क जमा

	कराये गये चालान की प्रत्ति प्रस्तुत की जायेगी।
3.	सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के 15 दिन के अन्दर मौका निरीक्षण करने हेतु दिनांक एवं समय तय कर अनुज्ञाधारक को सूचित कर संयुक्त रूप से मौका निरीक्षण किया जायेगा (उक्त दिनांक आवेदन प्रस्तुति के अधिकतम 15 दिवस के अन्तराल पर होगा)।
4.	भवन का निर्माण अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को पूर्णता प्रमाण -पत्र जारी करने की अनुशंषा 10 दिवस के भीतर प्रेषित कर दी जायेगी। उक्त अनुशंषा प्राप्त होने के पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा 10 दिवस के अन्दर पूर्णता प्रमाण -पत्र जारी कर दिया जायेगा। भूखण्ड पर अनुमोदित भवन मानचित्र से भिन्न ऐसा निर्माण /आतंरिक परिवर्तन जो कि भवन विनियमों के अनुरूप अनुज्ञेय होने पर संशोधित भवन मानचित्र स्वीकृत करवाया जाना होगा।
5.	अनुज्ञाधारक द्वारा आवेदन करने के पश्चात् 30 दिवस में यदि कमेटी अनुज्ञाधारक को अपने निर्णय की सूचना प्रेषित नहीं करती हैं तो अनुज्ञाधारक 15 दिवस का पुनः नोटिस सक्षम अधिकारी को देगा। इसके उपरान्त भी पूर्णता प्रमाण -पत्र जारी नहीं किये जाने पर डिम्ड पूर्णता प्रमाण -पत्र माना जावेगा।
6.	पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के पश्चात् योजना में साईनेजेज , लेण्डस्केपिंग , प्लांटेशन आदि उपलब्ध होने पर व भवन में आवश्यक सुविधाएँ यथा बिजली , पानी , सीवरेज , गैस आदि कनेक्शन संबंधित विभाग से प्राप्त

	किये जाने एवं अनुसूची -3 के अनुसार आवश्यक एनओसी / सर्टिफिकेट प्राप्त करने के पश्चात् अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन करना होगा। अधिवास प्रमाण -पत्र जारी होने के 3 माह के अंदर Consent to Operate पर्यावरण विभाग से प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।
7.	उक्त आवेदन प्राप्त होने के 7 दिवस की अवधि में सक्षम अधिकारी /पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा आवश्यक जाँच कर अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जावेगा
8.	पूर्णता / अधिवास प्रमाण -पत्र जारी किये जाने के पश्चात् यदि भूखण्ड पर कोई नियम विरुद्ध निर्माण किया जाता है तो पूर्णता / अधिवास प्रमाण पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा तत्काल निरस्त किया जाकर उस भूखण्ड पर किये जा रहे निर्माण को बंद करवाया जा सकेगा तथा भवन को सीज भी किया जा सकेगा।
9.	अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियम के अंतर्गत किया गया निर्माण - अनुमोदित मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियमो के अन्तर्गत किये गये निर्माण के संबंध में कमेटी द्वारा 10 दिवस में सक्षम अधिकारी को सूचित करना होगा। सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक को 10 दिवस में सूचित करने पर आवेदक द्वारा 15 दिवस में संबंधित निकाय को मौके पर किये गये निर्माण के अनुसार संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने होंगे। संबंधित निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा संशोधित भवन ममानचित्र 15 दिवस के अन्तर्गत अनुमोदित कर संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदन की राशि हेतु मांग पत्र अनुज्ञाधारक को जारी किया जायेगा। अनुज्ञाधारक द्वारा निर्धारित

	राशि जमा कराये जाने के पश्चात स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा संशोधित अनुमोदित भवन मानचित्र एवं पूर्णता प्रमाण -पत्र जारी कर दिया जायेगा।	10 दिवस में
10.	भवन विनियमों के विपरीत किया गया अवैध निर्माण - (i) भवन विनियमों के विपरित किया गया निर्माण अवैध निर्माण की श्रेणी में माना जायेगा। कमेटी द्वारा 10 दिवस में सक्षम अधिकारी को सूचित करना होगा। सक्षम अधिकारी द्वारा 10 दिवस में अनुज्ञाधारक को अवैध निर्माण 30 दिवस में हटाने का नोटिस जारी किया जायेगा। नोटिस प्राप्त होने पर अवैध निर्माण को 30 दिवस में हटाकर आवेदन द्वारा संशोधित मानचित्र कमेटी में प्रस्तुत करने पर पुनः मौका निरीक्षण किया जायेगा। मौके पर निर्माण भवन विनियमों के अन्तर्गत पाये जाने पर कमेटी द्वारा सक्षम अधिकारी को तदानुसार अनुशंषा प्रेषित की जायेगी। निर्धारित राशि जमा होने पर संशोधित मानचित्र एवं पूर्णता प्रमाण -पत्र जारी कर दिया जायेगा। (ii) यदि अनुज्ञाधारक भवन विनियम से अधिक विचलन को 90 दिवस में नहीं हटाता है तो सम्बन्धित निकाय को निर्माण को सीज /ध्वस्त करने का अधिकार होगा।	

16. भवन निर्माण अनुज्ञा हेतु भवन मानचित्र प्रस्तुत करने हेतु पंजीकृत तकनीकीविज्ञ की अर्हताएं, सक्षमता एवं पंजीकरण की प्रक्रिया:- 16.1 नगरीय निकायों / मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा किसी ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह का पंजीकृत तकनीकीविज्ञ के रूप में पंजीयन किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों एवं बिन्दु सं. 2 के अनुसार अर्हताएं रखते हों।

16.2 पंजीकृत तकनीकीविद के लिये अर्हताएं निम्नानुसार होंगी:-
(i) इण्डियन इंस्टीट्यूट ऑफ आर्किटेक्ट्स का सहयुक्त सदस्य ।
अथवा
(ii) किसी मान्यता प्राप्त संस्था से वास्तुविद डिग्री व काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर द्वारा पंजीकरण ।
अथवा
(iii) काउंसिल ऑफ आर्किटेक्चर की सदस्यता के लिये पात्र बनाने वाली ऐसी अर्हताएं जैसी कि वास्तुविद अधिनियम, 1972 की अनुसूची II में सूचीबद्ध है।
अथवा
(iv) इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स की नियमित (कॉरपोरेट) सदस्यता (सिविल) / इंस्टीट्यूट ऑफ टाउन प्लानर इण्ण्डया, नई दिल्ली का एसोसिएट मेम्बर।
अथवा
(v) राजकीय/अर्द्धराजकीय विभाग से सेवानिवृत सहायक नगर नियोजक / सहायक वास्तुविद अथवा इससे अधिक स्तर के अधिकारी ।
अथवा
(vi) सिविल या संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) अभियांत्रिकी में डिग्री या मान्यता प्राप्त संस्थान से वास्तुविद डिप्लोमा।
अथवा

(vii) आर्किटेक्चरल असिस्टेंटशिप का मान्यता प्राप्त पाठ्यक्रम तथा वास्तुविद/सिविल अभियंता के अधीन एक वर्ष का अनुभव।
अथवा
(viii) मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में डिप्लोमा और वास्तुविद/सिविल अभियन्ता के अधीन एक वर्ष का अनुभव।
अथवा
(ix) मान्यता प्राप्त संस्था से सिविल इंजीनियरिंग में ड्राफ्टमैन और वास्तुविद / सिविल अभियंता के अधीन एक वर्ष का अनुभव।
अथवा
(x) राजकीय/अर्द्धराजकीय विभाग से सेवानिवृत वरिष्ठ प्रारूपकार।
परन्तु उपरोक्तानुसार अर्हता रखने वाले ऐसे व्यक्तियों के समूह को भी पंजीकृत किया जा सकेगा जो फर्म, कम्पनी या समिति का गठन कर व्यवसाय कर रहे हों।

16.3 भवन मानचित्र अनुमोदन **,** पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु वास्तुविदों का पंजीकरण **(Registration of Architects):-**

मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृति, भवन पूर्णता प्रमाण पत्र एवं अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने अथवा इन विनियमों से सम्बन्धित किसी अन्य विषय हेतु वास्तुविद् की अर्हताओं का निर्धारण कर इन विनियमों के तहत अनुज्ञा जारी करने के लिए अधिकृत तथा उसके लिए प्रक्रिया का निर्धारण किया जा सकेगा।

16.4 तकनीकीविद पंजीकरण की प्रक्रिया **(Registration Process) :-**

निर्धारित अर्हताएं रखने वाला व्यक्ति या व्यक्तियों का समूह अपने अनुभव एवं अर्हताओं के प्रमाण पत्र के साथ पंजीयन हेतु सक्षम अधिकारी (प्राधिकरण में निदेशक, नगर आयोजना / अन्य नगरीय निकायों में संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित वरिष्ठतम् नगर नियोजक) को अथवा उपरोक्तानुसार वर्णित सक्षम अधिकारी के पदस्थापित नहीं होने पर संबंधित नगरीय निकाय में पदस्थापित प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन करेगा। आवेदन के साथ फीस भी निम्नानुसार जमा की जानी होगी, जो कि लौटाई नहीं जायेगी।

16.5 सक्षमता **(Competence)** एवं पंजीकरण शुल्क **(Registration Fee) :-**

उपरोक्तानुसार अर्हताएं रखने वाले पंजीकृत वास्तुविद् / तकनीकीविद की सक्षमता एवं पंजीकरण शुल्क निम्नानुसार होंगे :-

क्रस.	तकनीकीविद / वास्तुविद्	सक्षमता	पंजीकरण शुल्क
4.1	बिन्दु संख्या 2 (i) से (iii) वास्तुविद् पर वर्णित	समस्त क्षेत्रफल के सभी ऊँचाई के भवनों हेतु भवन मानचित्रों को	स्वतः पंजीकृत माने जावेंगें। अतः कोई पंजीकरण शुल्क देय नहीं

		संबंधित नगरीय निकाय में प्रस्तुत है। किये जाने हेतु अधिकृत होंगें।	
4.2	बिन्दु संख्या 2 (i) से (iii) पर वर्णित वास्तुविद् जिन्हे डिग्री प्राप्त किये 5 वर्ष व उससे अधिक समय हुआ हो।	मुख्य नगर नियोजक , राजस्थान द्वारा पंजीकरण करवाये जाने के पश्चात् 2500 व.मी . क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर अधिकतम 15 मी . ऊँचाई के भवन मानचित्र अनुमोदन क्षेत्रफल / ऊँचाई एवं समस्त हेतु पूर्णता / अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने हेतु अधिकृत होंगे।	• राज्य के स्थानीय वास्तुविद - रूपये 50,000/- एकमुश्त व रूपये 12,500/- प्रति वर्ष (Renewal Fee)। • राज्य से बाहर के वास्तुविद - रूपये 1,00,000/- एकमुश्त व रूपये 25,000/- प्रति वर्ष (Renewal Fee)।
4.2	बिन्दु संख्या 2 (i) से (iii) पर वर्णित वास्तुविद जिन्हे डिग्री प्राप्त किये 5 वर्ष से कम समय हुआ है।	मुख्य नगर नियोजक , राजस्थान द्वारा पंजीकरण करवाये जाने के पश्चात् 500 व.मी . से अधिक एवं 1000 व.मी . क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर अधिकतम 15 मी . ऊँचाई के भवन मानचित्र	राज्य के स्थानीय वास्तुविद - रूपये 20,000/- एकमुश्त व रूपये 7,500/- प्रति वर्ष (Renewal Fee)।

		अनुमोदन हेतु अधिकृत होंगे।	
4 3	बिन्दु संख्या 2 (iv) से (vii) पर तकनीकीविद वर्णित	250 व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त उपयोग के भवन मानचित्रों को संबंधित नगरीय निकाय में प्रस्तुत किये जाने हेतु अधिकृत होंगे। (अधिकतम - बेसमेंट +भूतल + तीन मंजिल)	10,000/- एकमुश्त व रूपये 2500/- प्रति वर्ष (Renewal Fee)।
4. 4	बिन्दु संख्या 2 (viii) से (x) पर तकनीकीविद वर्णित	250 व.मी. क्षेत्रफल तक के समस्त उपयोग के भवन मानचित्रों को संबंधित नगरीय निकाय में प्रस्तुत किये जाने हेतु अधिकृत होंगे। (अधिकतम - बेसमेंट +भूतल + दो मंजिल)	रूपये 5,000/- एकमुश्त व रूपये 1500/- (Renewal Fee)।

16.6 पंजीकृत वास्तुविद् / तकनीकीविद का दायित्व **(Responsibility of Registered Architect)**

1. पंजीकृत तकनीकीविद का दायित्व होगा कि भवन के निर्माण की अनुज्ञा दिये जाने / पूर्णता / अधिवास प्रमाण पत्र दिये जाने की अवस्था में भवन का संरचनात्मक अभिकल्पन एवं सुरक्षा संबंधी व्यवस्था एवं भवन में अपेक्षित सभी सेवाएं इन भवन विनियमों तथा जहां कहीं भी इन विनियमों में अपेक्षित है . नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया व

नेशनल इलेक्ट्रिसिटी कोड के अनुसार निष्पादित करे।
पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा समस्त देय शुल्क संबंधित नगरीय निकाय में जमा हो चुका है. इसकी सुनिश्चितता की जावे।
पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा जारी किये गये समस्त स्वीकृति/प्रमाण पत्र एवं जमा राशि की चालान की प्रति व अन्य निर्धारित चैकलिस्ट में वांछित समस्त दस्तावेज यथा स्वामित्व संबंधित, आवेदक / स्वयं का शपथ पत्र, स्वीकृत मानचित्र / स्वीकृति पत्र आदि जारी करने की दिनांक से 07 दिवस की अवधि में 01 सैट में स्वयं के स्तर पर संबंधित निकाय में प्रस्तुत किया जाना सुनिश्चित किया जावें। इसका उल्लंघन पाये जाने पर पंजीकृत तकनीकीविद का पंजीकरण रद्द अथवा निलम्बित किये जाने की कार्यवाही की जावेगी।
2. उक्त पंजीकृत तकनीकीविद नगरीय निकायों से संबंधित अन्य नगर नियोजन संबंधी मानचित्र यथा स्थल मानचित्र, उपविभाजन/पुनर्गठन मानचित्र, ले- आउट प्लान (सक्षमता के अनुरूप) आदि हस्ताक्षर करने एवं नगरीय निकाय की अनुमति हेतु प्रस्तुत करने हेतु भी अधिकृत होंगे।
3. नगर नियोजन सम्बन्धी तकनीकी कार्यों हेतु उक्त पंजीकृत तकनीकीविदों का मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा समय-समय पर Orientation Workshop आयोजित कर Skill Up-gradation यथा नवीन तकनीक, नवीन नियमों आदि की जानकारी दी जावेगी एवं पंजीकृत तकनीकीविदों के कार्य की समीक्षा उपरान्त पंजीकरण निरस्तीकरण के आदेश भी दिये जा सकेंगे।

4. पंजीकृत वास्तुविद् से पूर्णता एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया

क्र. सं	पंजीकृत वास्तुविद से पूर्णता एवं अधिवास से प्रमाण -पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया
1.	अनुज्ञाधारक द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुसार मौके पर निर्माण कार्य पूर्ण होने पर पंजीकृत वास्तुविद को पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने हेतु निर्धारित समस्त दस्तावेजों के साथ आवेदन किया जाना होगा।
2.	पंजीकृत वास्तुविद द्वारा निर्मित भवन का मौका निरीक्षण किया जाकर अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुसार निर्माण पाये जाने पर अनुज्ञाधारक को पूर्णता /अधिवास प्रमाण की राशि हेतु मांग पत्र जारी किया जाना होगा।
3.	अनुज्ञाधारक द्वारा स्थानीय निकाय में मांग पत्र अनुसार राशि जमा करवाया जाकर रसीद की प्रति पंजीकृत वास्तुविद को उपलब्ध करवाई जानी होगी।
4.	पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जमा राशि की रसीद प्राप्त कर विकासकर्ता को में निर्धारित चैकलिस्ट की पूर्ति कर पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र मय चैकलिस्ट जारी किया जाना होगा। वास्तुविद् द्वारा चैकलिस्ट में निर्धारित समस्त दस्तावेजों यथा साईट फोटोग्राफस्, मौके किये निर्माण हेतु मानचित्र (As-Built Drawings), को प्रमाणित किया जाकर विकासकर्ता को उपलब्ध करवाया जाना होगा।
5.	अनुज्ञाधारक द्वारा पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी पूर्णता / अधिवास प्रमाण पत्र मय चैकलिस्ट एवं चैकलिस्ट में निर्धारित अन्य समस्त दस्तावेजों को स्थानीय निकाय में जमा करवाया जाना होगा।
6.	स्थानीय निकाय द्वारा अनुज्ञाधारक से प्राप्त

	पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र हेतु समस्त आवश्यक दस्तावेजों मय शुल्क जमा होने की सुनिश्चितता उपरान्त आवेदक को Acknowledgement Letter जारी किया जाना आवश्यक होगा।
7.	मौके पर अनुमोदित भवन मानचित्र से विचलन लेकिन भवन विनियमो के अन्तर्गत निर्माण पाये जाने पर पंजीकृत वास्तुविद द्वारा अनुज्ञाधारक को मौके पर किये गये निर्माण अनुसार संशोधित भवन मानचित्र सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाये जाने हेतु सूचित किया जाना होगा। अनुज्ञाधारक द्वारा सक्षम स्तर से तदानुसार संशोधित भवन मानचित्र अनुमोदित करवाये जाने के पश्चात् ही पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जा सकेगा।
8.	मौके पर भवन विनियमों के विपरित किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त एवं अनुमोदित भवन मानचित्रों के अनुसार निर्माण पाये जाने पर ही पंजीकृत वास्तुविद द्वारा पूर्णता / अधिवास प्रमाण पत्र जारी किया जाना होगा।
9.	यदि वास्तुविद द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर पूर्णता /अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने पर संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे गलत पूर्णता / अधिवास प्रमाण पत्र को निरस्त किया जा सकेगा एवं स्थानीय निकाय की अभिशंषा पर राज्य सरकार द्वारा संबंधित वास्तुविद् का पंजीकरण निरस्त अथवा निलम्बित किया जा सकेगा।

17. दण्डात्मक व्यवस्था (Penalty/Punishment Provision)
17.1 भवन निर्माण में निर्धारित मानदण्डों के उल्लंघन होने या निर्माण मानक स्तर के अनुरूप नहीं होने पर निर्माण को रोका जा सकता है एवं इसे आंशिक या पूर्णरूप से ध्वस्त कराया जा सकेगा एवं ऐसे समस्त निर्माण की जिम्मेदारी अनुज्ञाधारी की होगी।
17.2 ऐसे किसी पंजीकृत तकनीकीविद, जिसके द्वारा व्यवसाय की आचरण संहिता का उल्लंघन किया जाना अथवा विनियमों के विपरीत भवन मानचित्र अनुमोदन/संशोधन/पूर्णता प्रमाण-पत्र/अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किया जाना अथवा गलत कथन किया जाना अथवा किसी सारवान तथ्य को गलत प्रस्तुत किये जाना अथवा सारवान तथ्यों को छुपाये जाना पाया जाता है, के विरुद्ध सक्षम अधिकारी द्वारा पंजीयन निलम्बित / रद्द किया जाने/ स्थाई अथवा अस्थाई अवधि हेतु ब्लैकलिस्ट करने की कार्यवाही, सुनवाई का अवसर दिया जाकर की जा सकेगी तथा विकासकर्ता से मिलिभगत मानते हुए तकनीकीविद् के विरुद्ध एफ.आई.आर. संबंधित निकाय द्वारा की जाकर विधिसम्मत कार्यवाही की जा सकेगी।
17.3 गलत तथ्यों पर प्राप्त की गई अथवा तथ्यों को छुपाकर प्राप्त की गई स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी एवं ऐसी निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये आवेदनकर्ता को भी दोषी माना जायेगा।
17.4 सक्षम अधिकारी द्वारा दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को स्वामित्व का आधार नहीं माना जायेगा एवं विवादित स्वामित्व की भूमि पर दिये गये निर्माण स्वीकृति के लिये सम्बन्धित निकाय जिम्मेदार नहीं होगा, क्योंकि निर्माण स्वीकृति केवल मात्र प्रश्नगत भूमि पर क्या निर्माण किया जा सकता है अथवा अनुज्ञेय है यही दर्शाता है।
17.5 भवन मानचित्र स्वीकृति की वैद्यता जारी करने की दिनांक से 07 वर्ष तक होगी। परन्तु लीजडीड में निर्धारित अवधि में भूखण्ड पर स्वतंत्र आवास

के भूखण्डों में एक ईकाई का निर्माण एवं अन्य भूखण्डों में भूखण्ड के अधिकतम भू -आच्छादित क्षेत्र का 1/5 भाग का निर्माण किया जाना होगा। उक्तानुसार निर्माण कर लिये जाने पर पट्टे की निर्धारित निर्माण अवधि की शर्त का उल्लंघन नहीं माना जायेगा उक्तानुसर निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं किये जाने पर नियमानुसार पुर्नग्रहण शुल्क विकासकर्ता द्वारा जमा करवाया जाकर लीजडीड में निर्धारित निर्माण अवधि को बढ़वाया जाना होगा।

17.6 भूखण्ड पर भवन निर्माण स्वीकृति /मानचित्र अनुमोदन प्राप्त किये बिना भवन निर्मित होने पर निम्न तालिका अनुसार शास्ती देय होगी :-

तालिका **-24**

प्रकरण का विवरण	बिना स्वीकृति किये गये निर्माण का प्रकार	बिना अनुमति निर्माण शास्ती
मानचित्र स्वीकृति से पूर्व मौके पर किया गया निर्माण	भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुरूप निर्माण (जो स्वीकृति योग्य है)	(i) गैर व्यावसायिक भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र x 90/- रू (ii) व्यावसायिक भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र x 150/- रू

(i) भवन विनियमों के अनुरूप मौके पर किये गये बिना स्वीकृति निर्माण पर उपरोक्तानुसार शास्ती ली जाकर भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जा सकेगी।

(ii) भवन विनियमों के विपरीत किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जानी होगी।

18. निरसन तथा व्यावृति **(Repeal and saving):**

18.1 इन विनियमों के प्रभावशील होने के साथ ही पूर्व के भवन विनियम तथा इसमें समय-समय पर किये संशोधन तथा अन्य आदेश स्वतः निरस्त हो जायेंगे। 18.2 इन विनियमों के प्रभावशील होने पर नगरीय क्षेत्र में प्रचलित किसी अन्य अधिनियम/नियम के प्रावधानों में विरोधाभास होने पर प्रचलित अधिनियम / नियम के प्रावधान लागू होंगे।
18.3 यदि किसी भूखण्ड का आवंटन/पट्टा/लीजडीड / नीलामी द्वारा विक्रय किसी भी प्रयोजन हेतु सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया जाता है, जो इन विनियमों में उल्लेखित सडक की न्यूनतम चौडाई अथवा न्यूनतम क्षेत्रफल के मापदण्डों की पूर्ति नहीं करता हो, तो ऐसी स्थिति में जिस सडक पर भूखण्ड स्थित है उसकी चौडाई तथा भूखण्ड क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के तहत मापदण्ड रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकेंगी।
18.4 यदि जिला कलेक्टर/राजस्व अधिकारी द्वारा पूर्व में रूपांतरित भूमि पर आवेदक द्वारा सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त कर निर्माण कार्य किया गया है तथा वर्तमान में नगरीय निकायों के क्षेत्राधिकार में आने के कारण आवेदक द्वारा यदि भवन मानचित्र अनुमोदन / संशोधन / पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिवास प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से सक्षम स्तर से जारी स्वीकृति तथा संपरिवर्तन / रूपांतरण आदेश की शर्तों के अनुरूप किये गये निर्माण को अनाधिकृत अथवा बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नहीं माना जावेगा तथा ऐसे आवेदनों पर इन विनियमों के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क व अन्य देय शुल्क लिये जाकर आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार की जा सकेगी।
समस्त नगरीय निकायों द्वारा ऑनलाईन अथवा ऑफलाईन अथवा पंजीकृत तकनीकीविदों/वास्तुविद द्वारा जारी भवन मानचित्र अनुमोदन/भवन पूर्णता प्रमाण-पत्र/भवन अधिवास प्रमाण-पत्र की सूचना भवन स्वामी का नाम, पता, मोबाईल नं., ई-मेल एड्रेस /भवन

मानचित्र आवेदन प्राप्ति दिनांक/भवन मानचित्र अनुमोदन दिनांक तथा भवन स्थल के Latitude/Longitude/भूखण्ड की Google Map पर लोकेशन आदि नगरीय निकाय की वेबसाईट पर पृथक लिंक के रूप में उपलब्ध करवाया जाना अनिवार्य होगा।

विभिन्न गतिविधियाँ एवं कार्य संगत के आधार पर आवश्यक भवनों का विवरण

क्र.सं.	भवनों का प्रकार	गतिविधियों एवं कार्य संगत
1	आवासीय	स्वतंत्र आवासीय , बहु -आवासीय, फ्लेट्स , ग्रुप हाउसिंग , स्टुडियों अपार्टमेंट , रिटायमेंट होम्स , हॉस्टल , फार्म हाउस /पर्यावरण मैत्री आवास, अर्फोडेबल हाउसेज ।
2	वाणिज्यिक	कन्फेक्शनरी बाजार पशु बाजार , चारा बाजार , खाद तेल /घी बाजार , खाद्यान /दाल /मसाला /शुष्क फल बाजार , बारदाना बाजार , चाय बाजार , किराना बाजार , मुर्गी उत्पाद बाजार , वस्त्र होजरी एवं गारमेंट बाजार लौह एवं इस्पात /हार्डवेयर बाजार पेन्ट एवं वार्निश बाजार पत्थर पट्टी बाजार संगमरमर एवं अन्य बिल्डिंग स्टोन बाजार इंट /बजरी / चूना बाजार , सेनीटरी फिटिंग बाजार अन्य निर्माण सामग्री वस्तु बाजार मत्स्य एवं मांस बाजार रसायन बाजार , औषध बाजार शल्य चिकित्सा /वैज्ञानिक उपकरण बाजार , कागज/लेखन सामग्री /पुस्तक प्रकाशन बाजार , मुद्राणालय क्षेत्र इलेक्ट्रोनिक /विद्युत सामान बाजार , ऑटोमोबाइल एवं अन्य इंजीनियरिंग पुर्जा बाजार , लुब्रिकेटिंग ऑयल बाजार , टायर एवं ट्यूब बाजार , पारम्परिक हस्तकला बाजार , शिल्पीकृत प्रस्तर बाजार , पटाखा बाजार , कार्ड बोर्ड कन्टेनर्स एवं कागजी थैली बाजार , तम्बाकू एवं सहउत्पाद बाजार , प्लास्टिक उत्पाद बाजार क्राकरी एवं बर्तन बाजार , सोना , चॉदी , जवाहरात एवं रत्न बाजार , चर्म उत्पाद बाजार , साईकिल बाजार , धातु उत्पाद बाजार , खिलौना एवं खेलकूद के सामान का बाजार , खुदरा दुकाने रिपेयर शॉप / सर्विस शॉप /विविध विनिर्माण दुकान , साप्ताहिक बाजार /हाट बाजार , बेडिंग बूथ (स्थिर) कियोस्क , अनौपचारिक खुदरा दुकाने , रेस्टोरेंट /कैफेटेरिया निजी क्षेत्र के व्यावसायिक प्रतिष्ठान , बैंक , प्रदर्शनी एवं बिक्री क्षेत्र , केटरर , पेट्रोल /गैस फिलिंग स्टेशन , इलेक्ट्रिक व्हीकल चार्जिंग स्टेशन , जंक शॉप , पुष्प विक्रेता , डेयरी बूथ , फल एवं सब्जी की दुकान , नाई की दुकान , सिनेमा , मिनीप्लेक्स , मल्टीप्लेक्स , धर्म कॉटा , विवाह स्थल , गेस्ट हाउस /लोजिंग एवं बोर्डिंग हाउस ।
3	पर्यटन	होटल , होटल हाउसिंग , रिसोर्ट /रिसोर्ट हाउसिंग /

	इकाई	हैल्थ रिसोर्ट / स्पोर्टस रिसोर्ट /मोटल एवं पर्यटन नीति में उल्लेखित अन्य उपयोग।
4	संस्था गत	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय , स्वायत्त शासन कार्यालय , सरकारी आरक्षित क्षेत्र , शैक्षणिक संस्थान , चिकित्सा संस्थान , ऑटो मोबाईल्स ड्राईविंग स्कूल , व्यावसायिक प्रबन्ध संस्थान , होटल प्रबन्ध संस्थान , ग्रामीण प्रबन्ध संस्थान , स्वयंसेवी संस्थाऐं , औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान , सरकारी /अर्द्ध सरकारी एवं सार्वजनिक क्षेत्र के प्रशिक्षण संस्था , वोकेशनल प्रशिक्षण संस्थान , खेलकूद प्रशिक्षण संस्थान , रेन बसेरा , धर्मशाला , शिशु सदन/कामकाजी महिला सदन , वृद्धावस्था सदन , प्रौढ शिक्षा /शिक्षाकर्मी केन्द्र आदि , कला, एवं हस्तकला प्रशिक्षण केन्द्र , आंगनबाडी केन्द्र , पैथोलॉजिकल लैबोरेट्री /क्लिनिक / डाइग्नोस्टिक सेन्टर , प्रसूति नर्सिंग सदन , मात एवं शिशु स्वास्थ्य केन्द्र , निजी नर्सिंग सदन, संग्रहालय , कला दीर्धा , प्लेनेटोरियम , महिला सदन, सामुदायिक केन्द्र , स्थायी व्यापार मेला भूमि , योग एवं साधना केन्द्र , धार्मिक एवं सामाजिक सांस्कृतिक केन्द्र , श्मशान , कब्रिस्तान /सीमेट्री , अग्निशमन केन्द्र , जेल , सुधार /बाल अपराध सदन , टेलिफोन एक्सचेंज , डाकघर , तारघर निजी कोरियर सेवा , दूरदर्शन केन्द्र , आकाशवाणी, दूरसंचार टावर , एवं स्टेशन , गैस बुकिंग /सप्लाई स्थान , पुलिस थाना , पुलिस चौकी , पुलिस लाइन , नागरिक सुरक्षा /होम गार्ड , फोरन्सिक विभाग प्रयोगशाला , सभा भवन, सॉफ्टवेयर एप्लीकेशन , कॉल सेन्टर , मेडिकल ट्रान्सक्रिपशन , बायो इन्फोरमेटिक , वेब डिजिटल डवलपमेंट सेन्टर , सूचना प्रोद्योगिकी।
5	औद्योग िक	कृषि आधारित उद्योग , यांत्रिकी , अभियांत्रिकी , रसायन , एवं औषध उद्योग , धात्विक उद्योग , वस्त्र उद्योग , ग्लास एवं सिरेमिक उद्योग , चर्म उद्योग , सीमेंट उद्योग , जोखिम प्रधान उद्योग , प्लास्टिक उद्योग , ग्रेनाईट उद्योग , संगमरमर उद्योग , एवं अन्य कटिंग एवं पॉलिशिंग उद्योग , सेनेट्री वेयर उद्योग , सीमेंट उत्पाद उद्योग , बिजली सामग्री उद्योग , इलेक्ट्रानिक उद्योग , गलिचा उद्योग , स्टील फर्नीचर उद्योग , वस्त्र रंगाई एवं छपाई उद्योग , टायर रिट्रेडिंग उद्योग , वध एव अन्य मांस प्रौसेसिंग उद्योग , कुटीर / गृह उद्योग , डेयरी प्लांट , स्टोन क्रेशर , खनन एवं खदान , ईंट चूना भट्ट ,

		भण्डारागार , भण्डारण एवं अ -ज्वलनशील वस्तुओं के लिए डिपो , कोल्ड स्टोरेज एवं दुग्धप्रशीतक संयत्र , जंक यार्ड पेट्रोल उत्पादन डिपो गैस गोदाम कोल यार्ड , ईधन, लकडी यार्ड , स्टीलयार्ड , डेयरी उत्पाद योजना , ऑटो सर्विस स्टेशन।
6	वेयर हाउस /गोदाम	कृषि आधारित वेयर हाउस , सामान्य वेयर हाउस , गैस गोदाम , भडाण्रण हेतु अन्य गोदाम।
7	अमोद-प्रमोद	स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स , एम्यूजमेंट पार्क।
8	विशेष प्रकृत ि	ठोस कूडाकरकट संग्रह केन्द्र , ठोस कूडाकरकट उपचार संयत्र एवं निस्तारण भूमि के भवन , सीवरेज व गन्दा जल उपचार संयत्र , सुलभ शौचालय / पब्लिक शौचालय , चमड़ी एवं हड्डी संग्रह केन्द्र , वध गृह , वाटर फिल्टर एवं ट्रीटमेंट प्लान्ट , जल सेवा के जलाशय एवं पब्लिक स्टेशन , प्याउ , पावरग्रिड स्टेशन , विद्युत उत्पादन संयत्र , पार्क एवं खेल के मैदान , अन्य खुले स्थान , स्विमिंग पूल , खुला थियेटर /रंगमंच , गोल्फ कोर्स , पोलोग्राउण्ड , इण्डोर स्टेडियम , आउटडोर स्टेडियम , खेलकूद परिसर , रीजनल पार्क / शहर स्तरीय पार्क , पक्षी अभयारण्य , वनस्पति पार्क , प्राणी विज्ञान पार्क , यातायात प्रशिक्षण पार्क , एक्यूरियम , व्यापक परिवहन कोरिडोर , पार्किंग स्थल , तांगा स्टेण्ड , ठेला स्टेण्ड , बेलगाडी / ऊँटगाडी स्टेण्ड , रिक्शा स्टेण्ड , टैक्सी स्टेण्ड , बस स्टॉप , बस स्टेण्ड , रेलवे स्टेशन , रेलवे सामान यार्ड , रेलवे यार्ड , एयर पोर्ट , हैलीपेड , एयर कारगो परिसर , नगर पालिका चूँगी चौकी , ट्रक टर्मिनल्स / ट्रक स्टेण्ड , पथकर चौकी , बिक्री कर चौकी , चैक पोस्ट , बस टिकिट , बुकिंग एवं आरक्षण कार्यालय , कन्टेनर सेवा परिसर , कृषि अनुसंधान फार्म , कृषि फार्म , पुष्प कृषि फार्म , टिश्यूकल्चर , उपवन, पौधशाला , मुर्गी पालन , डेयरी एवं सूअर / बकरी एवं भेड /अश्व फार्म , क्रिकेट स्टेडियम , स्पोर्टस क्लब और एकेडमी।

नोट :- उपरोक्त विशेष प्रकृति के भवनो की गतिविधियों एवं कार्य के लिए भवन जहाँ भी आवश्यक हो मुख्य नगर नियोजक , राजस्थान द्वारा मानक स्तर निर्धारित किए जा सकेंगे।
उक्त अनुसूची को राज्य सरकार द्वारा संशोधित किया जा सकेगा।

भवन निर्माण संबंधित दरें

क्र.सं.	शुल्क का प्रकार	निर्माण का प्रकार	शुल्क दर रूपये में
1.	जीच फीस (प्रार्थना पत्र के साथ देय) भूखण्ड क्षेत्रफल पर	गैर वाणिज्यिक भूखण्ड (आवासीय / संस्थागत /पर्यटन ईकाई /औद्योगिक /वेयर हाउस)	15/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 1,00,000/-)
		वाणिज्यिक / मिश्रित भूखण्ड	45/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 3,00,000/-)
2.	भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क (अनुमोदित मानचित्र जारी करने से पूर्व देय)	500 व.मी. तक गैर वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु	प्रस्तावित मंजिलों की संख्या × भूखण्ठ का क्षेत्रफल व. मी. में x 30/- (उदाहरण -200 प.मी. के भूखण्ड पर भू-तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि 3 x 200 x 30 18 000/-)
		500 व.मी. क्षेत्रफल तक के वाणिज्यिक / मिश्रित भूखण्ड हेतु	प्रस्तावित मंजिलों की संख्या भूखण्ड का क्षेत्रफल व मी. में x 95/(उदाहरण - 200 य.मी. के भूखण्ड पर भू-तल व दो मंजिल प्रस्तावित होने पर राशि 3 x 200 x 95= 57000/-)
		500 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ठ पर प्रस्तावित सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर निम्न शुल्क देय होगा -	
		(1) गैर वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु	60/- प्रति व. मी.
		(2) वाणिज्यिक / मिश्रित भूखण्ड हेतु	95/- प्रति व. मी.
		(3) पेट्रोल पम्प (समस्त क्षेत्रफल)	भूखण्ड का क्षेत्रफल x 95/- प्रति द. मी.
3.	शहरी गरीबों को आधारभूत	बहुमंजिले भवन (15 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवन)	
		मिश्रित /वाणिज्यिक	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर

	सुविधाएँ (BSUP shelter fund)		25/- प्रति वर्गमीटर
		फार्म हाउस /आवासीय, संस्थागत /औद्योगिक / वेयर हाउस	सकल निर्मित क्षेत्र के आधार पर 10/- प्रति वर्गमीटर
4.	वर्षा जल संग्रहण एवं वृक्षारोपण हेतु अमानत राशि (रिफन्डेबल) भवन (15 मीटर ऊँचाई तक) समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेत	भूखण्ड (225 से अधिक व 500 वर्गमीटर तक)	50000/- रूपये
		भूखण्ड (500 से अधिक व 750 वर्गमीटर तक)	75000/- रूपये
		भूखण्ड (750 से अधिक व 2500 वर्गमीटर तक)	1 लाख
		भूखण्ड (2500 से अधिक व 4000 वर्गमीटर तक)	2 लाख
		भूखण्ड (4000 से अधिक व 10000 वर्गमीटर तक)	3 लाख
		भूखण्ड (10000 वर्गमीटर से अधिक)	5 लाख
	नोट - जिन प्रोजेक्टों का रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) अधिनियम, 2016 एवं इसके तहत बनाये गये राजस्थान रियल एस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डवलपमेंट) नियम, 2017 के प्रावधानों के तहत पजीकरण करवाया जाना अनिवार्य है, ऐसे प्रोजक्ट्स को छोड़कर, अन्य प्रस्तावित भवनों हेतु उपरोक्तानुसार निर्धारित अमानत राशि को नियमानुसार प्रावधानों की सुनिश्चित करने हेतु भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व नकद बैंक ड्राफ्ट / बैंक गारन्टी के रूप में भवन निर्माता द्वारा स्थानीय निकाय को जमा कराने होंगे। यह अमानत राशि अधिवास प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के उपरान्त भवन निर्माता को लौटाई जा सकेगी।		
5.	वर्षा जल संग्रहण एवं वृक्षारोपण हेतु अमानत राशि (रिफन्डेबल) भवन (15 मीटर ऊँचाई से अधिक ऊँचाई के) समस्त उपयोगों के भूखण्डों	भूखण्ड (750 से अधिक व 2500 वर्गमीटर तक)	2 लाख
		भूखण्ड (2500 से अधिक व 4000 4 लाख वर्गमीटर तक)	4 लाख
		भूखण्ड (4000 से अधिक व 10000 वर्गमीटर तक)	6 लाख
		भूखण्ड (10000 वर्गमीटर से अधिक)	10 लाख

	हेतु		
6.	बेटरमेन्ट लेवी	आवासीय संस्थागत /पर्यटन ईकाई /औद्योगिक /वेयर हाउस / अमोद-प्रमोद उपयोग हेतु	आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत
		वाणिज्यिक उपयोग हेतु	आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत
	जिन भूखण्डों पर बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है , ऐसे प्रकरणों को छोडकर अन्य समस्त प्रकरणों में बैटरमेंट लेवी भवन मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व एक मुश्त जमा करवाई जानी होगी। बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने लेय बेटरमेंट लेवी की राशि विकासकर्ता द्वारा निम्नानुसार पाँच किश्तों में जमा करवाई जा सकेगीः -		

	विवरण	प्रतिशत	समयावधि
(i)	प्रथम किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति जारी करने से पूर्व
(ii)	द्वितीय किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति जारी करने की तिथि से छह माह
(iii)	तृतीय किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति जारी करने की तिथि से एक वर्ष
(iv)	चतुर्थ किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति जारी करने की तिथि से एक वर्ष छह माह
(iv)	पंचम किश्त	बेटरमेंट लेवी का 20 प्रतिशत	भवन मानचित्र स्वीकृति जारी करने की तिथि से दो वर्ष

नोट :-

1. उपरोक्तानुसार किश्तों की राशि के उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) लेकर ही मानचित्र स्वीकृत किये जावे।
2. उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) अस्वीकृत (Dishonour) होने पर चैक में उल्लेखित दिनांक से 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज वसूलनीय होगा।
3. अंतिम किस्त जमा होने की तारिक तक सम्पूर्ण राशि जमा नहीं होने पर अधिकतम छह माह में 15 प्रतिशत ब्याज की दर से मय ब्याज राशि जमा करवाई जानी होगी।
4. बेटरमेंट लेवी हेतु अतिरिक्त बी .ए.आर. क्षेत्र का न्यूनतम 15 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर क्षेत्रफल की इकाईयां

	स्थानीय निकाय को रहन रखनी होगी। जिसका उल्लेख नगरीय निकाय द्वारा जारी स्वीकृत मानचित्र में एवं भवन मानचित्र स्वीकृति पत्र में करना अनिवार्य होगा। 5. यदि बिन्दु संख्या 03 में निर्धारित अवधि में सम्पूर्ण बेटरमेंट लेवी ब्याज जमा नहीं कराई जाती है तो रहन रखे गये इकाई का कब्जा कर बेचान किया जा सकेगा। नगरीय निकाय द्वारा इस अवधि को 15 प्रतिशत की दर से ब्याज एवं बकाया मूल राशि की न्यूनतम 20 प्रतिशत की पैनल्टी के साथ 01 वर्ष के लिये बढाया जा सकेगा। उक्त विस्तारित अवधि में भी वांछित राशि जमा नहीं करवाये जाने पर अनुमोदित मानचित्र स्वतः ही निरस्त माने जावेगें एवं स्थानीय निकाय द्वारा भवन का निर्माण कार्य रूकवाया जाकर भवन को सील करने की कार्यवाही की जावेगी। 6. भवन का पूर्णता प्रमाण पत्र /आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र स्थानीय निकाय अथवा पंजीकृत तकनीकीविद् द्वारा बेटरमेंट लेवी की सम्पूर्ण राशि मय ब्याज (यदि देय हो तो) जमा होने का अदेय प्रमाण पत्र /रहन मुक्त प्रमाण पत्र संबंधित निकाय द्वारा जारी किये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही जारी किये जा सकेगा। इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी पूर्णता प्रमाण पत्र /आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने वाले नगरीय निकाय के अधिकारी / पंजीकृत तकनीकीविद् की होगी। 7. इन विनियमों से पूर्व के अनुमोदित प्रकरणों में भी जहाँ किस्तों में बेटरमेंट लेवी जमा करवाई जानी हो , उनमें भी पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित निकाय /एमपैनल्ड आर्किटेक्ट द्वारा संबंधित निकाय से अदेय प्रमाण पत्र जारी करने के पश्चात् ही ऐसे प्रकरणों में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जायेंगे। 8. बैटरमेन्ट लेवी हेतु समस्त उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) जमा होने की सुनिश्चितता होने के उपरान्त ही पूर्णता /आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जावें।		
7.	लेबर सेस	10 लाख रूपये की लागत तक के निजी आवास निर्माण कार्य पर उपकर देय नहीं होगा। अन्य भूखण्डों हेतु भवन निर्माण स्वीकृति जारी करने से पूर्व प्रथम वर्ष में विकासकर्ता द्वारा किये जा रहे निर्माण की लागत की 1 प्रतिशत की दर से राशि श्रम विभाग में जमा करवा कर रसीद प्रस्तुत करनी होगी। भवन पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व निर्माण लागत की कुल 1 प्रतिशत राशि श्रम विभाग में जमा कराकर श्रम विभाग से अनापत्ति	

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा।</td></tr>
<tr><td>8.</td><td>फायर सेस</td><td colspan="2">राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.01.2020 के अनुसार अग्निशमन राशि एक्सिस बैंक के केन्द्रीकृत खाता सख्या 919010091350994 ब्रांच सी -स्कीम जयपुर आई .एफ.एस. कोड UTIBOCCH274 में जमा करानी होगी। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय -समय पर जारी आदेशों के अनुसार अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण पत्र लेना एवं उसे पुन वैध करवाना अनिवार्य होगा।</td></tr>
<tr><td rowspan="4">9.</td><td rowspan="2">(i) भवन पूर्णता प्रमाण पत्र</td><td>गैर वाणिज्यिक</td><td>10/- प्रति व .मी सकल निर्मित क्षेत्र पर , अधिकतम राशि 2.0 लाख</td></tr>
<tr><td>मिश्रित / वाणिज्यिक</td><td>20/- प्रति व .मी सकल निर्मित क्षेत्र पर , अधिकतम राशि 4.0 लाख</td></tr>
<tr><td rowspan="2">(ii) भवन अधिवास प्रमाण पत्र</td><td>गैर व्यावसायिक</td><td>05/- प्रति व .मी सकल निर्मित क्षेत्र पर , अधिकतम राशि 1.0 लाख</td></tr>
<tr><td>मिश्रित / वाणिज्यिक</td><td>10/- प्रति व .मी सकल निर्मित क्षेत्र पर , अधिकतम राशि 2.0 लाख</td></tr>
<tr><td rowspan="2">10.</td><td colspan="3">भवन विस्तार -</td></tr>
<tr><td colspan="3">यदि किसी पूर्व निर्मित भवन के निर्मित क्षेत्र में विस्तार किया है तो अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण क्षेत्र /मंजिल पर क्र .सं . 1, 2 व 3 एवं बेटरमेंट लेवी (यदि लागू हो तो) के अनुसार राशि देय होगी। ऐसे विस्तारित क्षेत्र हेतु निम्नानुसार देय फायर सेस , लेबर सेस आदि जमा करवाने होंगे।</td></tr>
<tr><td rowspan="2">11.</td><td colspan="3">अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि में संशोधन -</td></tr>
<tr><td colspan="3">आवदेक द्वारा एक बार निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् अनुमोदित भवन (Validity) मानचित्र की वैध अवधि के दौरान मानचित्र संशोधित कर अनुमोदित कराए जाते है , तो अनुमोदन शुल्क का 20 प्रतिशत देय होगा।</td></tr>
<tr><td rowspan="2">12.</td><td colspan="3">अनुमोदित भवन मानचित्र की वैध अवधि पश्चात् सशोधन -</td></tr>
<tr><td colspan="3">यदि निर्धारित वैध अवधि के पश्चात् संशोधन करवाया जाता है तो अनुमोदन शुल्क का 40 प्रतिशत देय होगा।</td></tr>
<tr><td rowspan="2">13.</td><td colspan="3">अनुमोदित भवन मानचित्रों की अनुज्ञा अवधि बढाने बाबत -</td></tr>
<tr><td colspan="3">भवन मानचित्रो की अनुज्ञा अवधि , भवन मानचित्र अनुमोदन कर जारी किये जाने की दिनांक से सात वर्ष देय होगी। निर्धारित अवधि के पश्चात भी निर्माण पूर्ण नहीं होने पर अनुमोदन</td></tr>
</table>

	शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर आगामी 02 वर्ष के लिए तथा इसके अतिरिक्त अवधि हेतु प्रति वर्ष हेतु अनुमोदन शुल्क की 20 प्रतिशत राशि लेकर मानचित्र अनुज्ञा अवधि बढाई जा सकेगी।
14.	राजकीय एवं अर्द्ध -राजकीय उपयोग के भवनों की निर्माण स्वीकृति हेतु शुल्क देय नहीं होगा। सामाजिक एव धार्मिक कार्यों मे अग्रणि अलाभकारी पजीकृत चैरिटेबल संस्थाएँ को लोक उपयोगी सुविधाऐं यथा चिकित्सा सुविधाऐं , शैक्षणिक सुविधाऐं , वृद्धाश्रम , अनाथालय , नारी निकेतन , कुष्ठाश्रम , धर्मशाला , निशक्तजन केन्द्र , नशामुक्ति केन्द्र कन्याश्रम , बालगृह आदि भवनों तथा राज्य सरकार द्वारा समय -समय पर जारी विभिन्न नितियों में उल्लेखित प्रावधानों अनुसार छूट लागू होगी।
15.	मैकेनिकल पार्किंग की सुनिश्चितता करने हेतु आवेदक से प्रति मैकेनिकल कार पार्किंग (सरफेस कार पार्किंग के अतिरिक्त) एक लाख रूपये अमानत राशि बैंक गारंटी के रूप में ली जावेगी , भवन अनुज्ञा की अवधि 07 वर्ष की वैद्यता अनुसार बैंक गारन्टी की वैद्यता भी 07 वर्ष हेतु प्रस्तुत करनी होगी। उक्त बैंक गारन्टी निर्धारित मैकेनिकल कार पार्किंग के निर्माण की सुनिश्चितता के पश्चात् भवन पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने पर लौटा दी जावेगी।
नोट **:-** उपरोक्तानुसार विहित भवन निर्माण संबधी राशि हेतु आवेदक द्वारा मांग पत्र जारी होने की दिनांक से 60 दिवस की अवधि में मांग राशि जमा करानी होगी। 60 दिवस की अवधि में राशि जमा न होने पर अगले 60 दिवस में 15 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा करायी जा सकेगी। ब्याज की गणना विलम्ब अवधि के लिए ही की जावगी। मांग पत्र जारी होने की दिनांक से यदि 120 दिवस की अवधि में भी मांग राशि जमा न होने पर जांच शुल्क जब्त कर प्राप्त आवेदन को निरस्त किया जा सकेगा। तत्पश्चात् आवेदक को भवन निर्माण स्वीकृति हेतु पुनः आवेदन प्रस्तुत किया जाना होगा।	

16 बहुनिवास इकाई के भवनों में योजनाओं में आधाभूत सुविधाओं के सुदृढीकरण हेतु प्रति निवास इकाई 25000/- रूपये अतिरिक्त राशि (अन्य सभी देय शुल्क के अतिरिक्त) देय होगी।

17 गैर व्यावसायिक भूखण्डों पर नियमानुसार व्यवसायिक उपयोग प्रस्तावित होने पर व्यवसायिक उपयोग के क्षेत्रफल पर आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत शुल्क देय होगा।

18 राज्य सरकार की विभिन्न नीतियों के तहत स्वीकृत प्रोजेक्ट में नीति के अनुरूप प्रदत्त आंशिक / पूर्ण छूटें लागू होंगी।

19 रिटार्यमेंट होम्स की भवन निर्माण स्वीकृति हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क एवं शहरी गरीबों को आधारभूत सुविधाऐं हेतु शुल्क लेय नहीं होगें।

अनुसूची **3**

भवन निर्माण हेतु आवश्यक शपथ पत्र /अनापत्ति प्रमाण पत्र /सर्टिफिकेट संबंधित विभाग से प्राप्त किया जाना होगा :-

क्र.स.	आनापत्ति / सर्टिफिक्ट	आवश्यकता	मानचित्र अनुमोदन के समय	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय	अधिवास प्रमाण पत्र के समय
1.	Fire NOC	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.01.2020 के अनुसार आवश्यक होने पर	शपथ पत्र	-	स्थाई फायर एनओसी
2.	a. Airport NOC	विनियम 4.15 (×) के अनुसार	मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जाना है।	-	-
3.	Environment NOC *from Environment Department*	20,000 व.मी . से अधिक सकल निर्मित क्षेत्रफल होने पर	शपथ पत्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	-
4.	Consent to Establish *from Pollution Control Board*	2500 व.मी . सकल निर्मित क्षेत्रफल होने पर	शपथ पत्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	-
5.	Consent to Operate *from Pollution Control Board*	2500 व.मी . सकल निर्मित क्षेत्रफल होने पर	शपथ पत्र	-	अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने से 3 माह की अवधि में प्रस्तुत किया जाना है।

6.	Labour Cess-No Dues Certificate	10 लाख रूपये की लागत तक के निजी आवास निर्माण कार्य पर उपकर देय नहीं होगा। शेष सभी पर उपकर देय होगा।	प्रथम वर्ष में किये जाने हेतु निर्माण क्षेत्रफल की राशि का 1 प्रतिशत	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	-
7.	IBS NOC	Multistoried buildings, Educational Institutions, Hospitals, Office Building and Shopping mall/ Commercial Complexes.	शपथ पत्र	-	-
8.	Rain water Harvesting	225 वर्गमीटर तथा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों ।	शपथ पत्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	-
9.	Structural Certificate	15 मी . से अधिक ऊँचाई के भवन हेतु	शपथ पत्र (प्रपत्र - 7)	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है। (प्रपत्र -8)	-
10.	Service Drawings	15 मी . से अधिक ऊँचाई के भवन प्रस्तावित होने पर।	शपथ पत्र	पूर्णता प्रमाण पत्र के समय प्रस्तुत किया जाना है।	-
11.	Green Building Certificate	10,000 व.मी . से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर	शपथ पत्र	ग्रीन बिल्डिंग सर्टिफिकेट	-
12.	RECBC Certificate	100 KW & above connected load or	शपथ पत्र	-	-

		120 KW & above contract demand non-residential building			

नोट :- उक्त के अतिरिक्त किसी विशेष प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश अथवा स्थानीय निकाय के चाहे अनुसार आवश्यक दस्तावेज सम्बंधित संस्था / विभाग से प्राप्त किये जाने होंगे।

अनुसूची **4**

भवन निर्माण से संबंधित पर्यावरणीय शर्तें जो कि पर्यावरण मैत्री हाउसिंग में भी उपयोग की जावेगी।

क- **5000** वर्ग मीटर से उपर और **20000** वर्ग मीटर तक के सकल निर्मित क्षेत्रफल के लिए अनिवार्य पर्यावरणीय शर्ते

क्र. सं.	माध्यम	पर्यावरणीय शर्ते
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण - वर्षा जल संग्रहण और भू -जल पुनर्भरण	एक वर्षा संग्रहण योजना को डिजाइन करने की आवश्यकता है जिसमें पुनर्भरण छिद्रो /बोर (5000 वर्ग मीटर सकल निर्मित क्षेत्र पर कम से कम एक) दिया जाएगा। वर्षा से संग्रहीत जल को घरेलू कार्यों में पुनः उपयोग के लिए टैंक में इकट्ठा करना चाहिए। यह सब एक पृथक पानी की टंकी और पाईप लाईन की व्यवस्था के द्वारा किया जाएगा ताकि यह जयपुर जलापूर्ति के पेयजल में न मिल सके। अतिरिक्त संग्रहीत किये हुए बरसाती जल को इसकी सफाई की व्यवस्था के बाद पाइप लाईन के द्वारा परिसर में ट्यूबवेल बोर से जोडना चाहिए।
2. (क)		खडंजे (Unpaved area) का क्षेत्र , खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
3.	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग-अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
4.	ऊर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल .ई.डी /सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।
5.	वायु की गुणवता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल , धुआँ और कूड़ा -करकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्कीन , मोरचाबंदी (Barricading) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने

		वाले ट्रकों केलिए प्लास्टिक / तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।
5. (क)		डी .जी. सैट की निकास नली , यदि लगाई गई हो , भवन से कम से कम 10 मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 10 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 50 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 2 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उद्देश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी माना जाएगा। पेडों की स्थानीय प्रजातियों लगाने को वरीयता दी जानी चाहिए।
6. (क)		जहाँ पेडों को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड के कटने पर 3 पेड लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड लगाए जाएंगे कि ऐसे पेडों का रखरखाव किया जाएगा।

ख- 20000 वर्ग मीटर से अधिक और 50000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए पर्यावरणीय शर्तें

क्र .सं .	माध्यम	पर्यावरणीय शर्तें
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण - बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण	वहाँ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहाँ रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहाँ भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोडा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो , को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोडा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो , अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाईन से जोडा जाए।
2. ( )		खडंजे (Unpaved area) का क्षेत्र , खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
3.	ठोस अपशिष्ट	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग-अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
4.	ऊर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी /सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।

4. ( )		नवीनीकरणीय उर्जा स्त्रोत , जैसे कि प्रकाश वोल्टीय (Photo voltaic cells) अथवा विंड मिल अथवा हाइब्रिड , से उत्पन्न हुई बिजली जोडे गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए।
4. ( )		नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए।
4. ( )		केन्द्र सरकार / राज्य सरकार द्वारा फ्लाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में समय-समय पर जारी आदेश / अधिसूचना /परिपत्र / संशोधित प्रावधानों के तहत प्रावधान करने आवश्यक होगें।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल , धुँआ और कूड़ा -करकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्कीन , मोरचाबंदी (Barricading) लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक / तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।

ग- 50000 वर्ग मीटर से अधिक और 150000 वर्ग मीटर तक सकल निर्मित क्षेत्र के लिए पर्यावरणीय शर्ते

क्र .सं .	माध्यम	पर्यावरणीय शर्ते
1.	प्राकृतिक निकासी	प्राकृतिक निकासी प्रणाली की इनलेट और आउटलेट बिन्दु को यथावत् रखा जाएगा पानी के निर्बाध बहाव को सुनिश्चित करने के लिए चैनल का आकार पर्याप्त होना चाहिए।
2.	जल संरक्षण - बरसाती जल संग्रहण और भूजल पुनर्भरण	वहाँ बरसाती जल संग्रहण योजना बनाने की आवश्यकता है जहाँ रीचार्ज बोर (न्यूनतम 4000 वर्ग मीटर भूमि) पर एवं उपलब्ध होगा। जहाँ भी संभव हो बरसाती जल निकास को रीचार्ज बोर से जोडा जाए और अधिक जल, यदि कोई हो , को या तो स्थल के सबसे नीचे के बिन्दु से जोडा जाए यदि प्राकृतिक जल संसाधन विद्यमान हो , अथवा इसे शहर के बरसाती जल लाईन से जोडा जाए।
2. (क)		खडंजे (Unpaved area) का क्षेत्र , खुले स्थान का 20 प्रतिशत अथवा इससे ज्यादा होगा।
2. (ख)		सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन के बिना भूजल नहीं निकाला जाएगा।

2. (ग)		निर्माण कार्य में पेय जल के उपयोग को कम किया जाए।
2. (घ)		जल संग्रहण को बढावा देने के लिए लो फलो फिक्सचर और सैन्सर का उपयोग किया जाए।
2. (ड)		दोहरे प्लम्बिंग सिस्टम के उपयोग से ग्रे और ब्लैक वॉटर अलग किए जाएं।
3.	ठोस अपशिष्ट	अपशिष्ट के पृथक्करण के लिए भूमि पर अलग-अलग गीले और सूखे बिन्स उपलब्ध करवाए जाने चाहिए।
3. (क)		सभी नॉन -बॉयोडिग्रेडेबल अपशिष्ट , प्राधिकृत पुनःचक्रण (Recyclers) करने वाले को सुपुर्द किया जाए जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई -अप किया जाए।
3. (ख)		न्यूनतम 0.3 किलो /टेनेमेंट /दिन की क्षमता वाले आर्गेनिक वेस्ट कम्पोस्टर / वर्मीकल्चर पिट लगाए जाने चाहिए जबकि एस टी पी कीचड को खाद में बदलने के लिए उपयोग किया जाए जिसका उपयोग सील पर किया जाए अथवा प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले को सुपुर्द किया जाए। जिसके लिए प्राधिकृत पुनःचक्रण करने वाले के साथ लिखित टाई -अप किया जाए।
4.	ऊर्जा	सार्वजनिक स्थानों पर एल.ई.डी /सौर लाईटें लगाई जानी चाहिए।
4. (क)		नवीनीकरणीय उर्जा स्त्रोत , जैसे कि प्रकाश वोल्टीय अथवा विंडमिल अथवा हाइब्रिड , से उत्पन्न हुई बिजली जोडे गए प्रयुक्त भार का न्यूनतम 1 प्रतिशत उपलब्ध करवाया जाए।
4. (ख)		नई एवं नवीनीकरणीय उर्जा मंत्रालय के प्रावधानों के अनुसार 4 व्यक्तियों के लिए 10 लीटर की न्यूनतम क्षमता के सोलर वॉटर हीटर लगाए जाने चाहिए।
4. (ग)		केन्द्र सरकार / राज्य सरकार द्वारा फ्लाई ऐश ब्रिक्स के उपयोग के संबंध में समय-समय पर जारी आदेश / अधिसूचना /परिपत्र / संशोधित प्रावधानों के तहत प्रावधान करने आवश्यक होगें।
4. (घ)		भवनों के परोक्ष सौर डिजाइन (Passive solar design), जिनमें वास्तुकलात्मक डिजाइन का उपयोग है , की अवधारणा द्वारा एकीकृत परम्परागत उर्जा -सक्षम उपकरणों जैसे कि मेकेनिकल और इलेक्ट्रीकल

		पम्पस , पंखे , लाईटिंग तत्व जैसे कि भवन आरिएंटेशन , लैण्डस्केपिंग (Landscaping). सक्षम भवन आवरण , उपयुक्त फेनशट्रेशन (Fenestration), डिजाईन द्वारा दिन के प्रकाश में बढोतरी और थर्मल मास , के उपयोग से उर्जा खपत में कमी होगी।
4. (ड)		ऊर्जा दक्षता ब्यूरो , भारत सरकार के समय-समय पर जारीमें यथा संस्तुत अनिवार्य अनुपालन मानदण्डों (सभी प्रयोज्य भवनों के लिए) का पालन करते हुए भवनों की कार्यात्मक आवश्यताओं के लिए में उपयुक्त व्यवस्था की जाए जिससे उर्जा प्रणाली का अधिकतम उपयोग हो , जो एक विशिष्ट इन्डोर पर्यावरण बनाता है।
5.	वायु की गुणवत्ता एवं शोर	निर्माण कार्य के दौरान धूल , धुँआ और कूडा -करकट रोकथाम मापांक जैसे कि स्कीन , मोरचाबंदी लगाई जाएगी। स्थल पर रेत और सामग्री लाने वाले ट्रकों के लिए प्लास्टिक / तिरपाल के कवरों का उपयोग किया जाना चाहिए।
5. (क)		डी .जी. सैट की निकास नली , यदि लगाई गई हो , भवन से कम से कम 10 मीटर की दूरी पर हो। यदि वह 10 मीटर से कम की दूरी पर है तो निकास नली को भवन से 3 मीटर उपर उठाया जाना चाहिए।
6.	हरित कवर	प्रति 50 वर्ग मीटर भूमि के लिए कम से कम 2 पेड लगाया जाएगा और इसकी देखभाल की जाएगी। इस उददेश्य के लिए विद्यमान पेडों को भी माना जाएगा।
6. (क)		जहाँ पेडो को काटने की आवश्यकता हो तो 1:3 के अनुपात (1 पेड के कटने पर 3 पेड लगाना) में इस आबंध के साथ प्रतिपूरक पेड लगाए जाएगे कि ऐसे पेडों को रखरखाव किया जाएगा।
7.		100 प्रतिशत अपशिष्ट जल के संशोधन की क्षमता वाला सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट लगाया जाएगा संशोधित जल को बगीचो में पानी देने और फ्लशिंग के लिए पुनःचक्रित किया जाए।
8.		पर्यावरण अवसंरचना जैसे कि सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट , लैण्डस्केपिंग , बरसाती जल संग्रहण , पर्यावरण हेतु पावर बैक -अप, संरचना , पर्यावरणीय निगरानी , ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और सौर एवं उर्जा संरक्षण के उपाय परिभाषित कार्यों

जिम्मेदारी वाली पर्यावरण निगरानी
समिति द्वारा जारी रखे जाएँ।

नोटः-उपरोक्त पर्यावरणीय शर्तें उपरोक्तानुसार अथवा संबंधित विभाग द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों के अनुरूप पालना सुनिश्चित की जानी होगी।

अनुसूची - 5

500 मी **.** तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम **500** मी **.** निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो **,** पर भवन निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व स्थानीय निकाय में जमा करवाये जाने हेतु वांछित दस्तावेजों की चैकलिस्ट

चैकलिस्ट एवं पंजीकृत तकनीकीविद् द्वारा प्रमाण पत्र

क्र.सं.	विषय	संलग्न
1	भूखण्ड के Latitute/longitude भूखण्ड की Google Map पर लोकेशन	
2	लीजडीड व साइट प्लान। (लीजडीड / स्वामित्व संबंधित दस्तावेजों का बार काउंसिल ऑफ इण्डिया द्वारा पंजीकृत अधिवक्ता द्वारा प्रमाणिकरण मान्य होगा)	
3	प्रस्तावित निर्माण का साईट प्लान मय प्रस्तावित सैटबैंक व भवन की प्रस्तावित ऊंचाई व मंजिलों की संख्या।	
4	भूखण्ड के वर्तमान फोटोग्राफ , आवेदक एवं तकनीकीविद के हस्ताक्षर व दिनांक अंकित करते हुए।	
5	व्यवसायिक भूखण्डों में पार्किंग हेतु प्रावधान दशर्शाते हुए तकनीकीविद द्वारा प्रमाणित पार्किंग प्लान	
6	पंजीकृत तकनीकीविद का भवन विनियमों अनुसार प्रावधानों की अनुपालना किये जाने का घोषणा -पत्र (प्रारूप -ब)	
7	आवेदक द्वारा भवन विनियम की पालना बाबत शपथ पत्र (प्रारूप -अ)	
8	लीज एवं नगरीय विकास कर की जमा की रसीद	
9	मांग -पत्र अनुसार भवन अनुज्ञा शुल्क जमा की रसीद (Self Assessment) (प्रारूप -स)	
10	श्रमिक उपकर राशि (10 लाख से अधिक निर्माण लागत पर निर्माण लागत का प्रतिशत) जमा की रसीद ।	

11	नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग के आदेश दिनांक 21.01.2020 अनुसार देय होने पर फायर सैस जमा की रसीद	
12	मौके पर सैटबेक में भवन विनियमों के विरूद्ध निर्माण ना होने का शपथ -पत्र। नोट - यदि भूखण्ड पर पूर्व में ही बिना स्वीकृति निर्माण किया जा चुका है तथा यदि ऐसा निर्माण भवन विनियमों के अनुरूप है तो उसकी निर्धारित शास्ती जमा करवाई जानी होगी। यदि विद्यमान निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों विपरीत है तो ऐसे निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता के पश्चात ही उक्त चेकलिस्ट प्रमाणित की जायेगी।	
13	अनुसूची -3 में उल्लेखित अनापत्ति / शपथ पत्र	
14	प्रमाणित किया जाता है कि प्रश्नगत भूखण्ड एस -2 (चार दीवारी) क्षेत्र / एयरपोर्ट से 2 कि.मी की परिधि /एयरपोर्ट अथॉरिटी द्वारा जारी कलर कॉंडेड जोनिंग मैप (CCZM) में रेड जोन में /आर्मी एरिया से 100 मी. की परिधि /एस-5 क्षेत्र (निर्धारित विशेष क्षेत्रों एवं विशेष सड़कों)/ अन्य प्रतिबंधित क्षेत्र में स्थित नहीं है।	

अनुसूची - 6

स्थानीय निकाय से **500 व.मी.** से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने हेतु वांछित दस्तावेजों की चैकलिस्ट

चैकलिस्ट

क्र. सं	विषय	संलग्न /लागू नहीं
1.	प्रार्थना पत्र में भूखण्ड संख्या , योजना का नाम , प्रस्तावित भूखण्ड एवं भवन का प्रयोजन तथा डाक का पूरा पता ।	
2.	निर्धारित जाँच शुल्क (चालान की प्रति) प्रस्तावित भवन के प्रयोजनानुसार।	
3.	आवेदक का शपथ-पत्र। प्रारूप **-द**	
4.	स्थानीय निकाय /नगर विकास न्यास / प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जारी लीज डीड एवं साईट प्लान की प्रति।	
5.	यदि आवश्यक है तो , भूखण्ड के सामने सड़क को चौडा करने के उद्देश्य से सड़क के साथ भूखण्ड में से	

	भू -पट्टी समर्पित की जाने के संबंध में सरेण्डर डीड तथा कब्जा संभलवाये जाने का प्रमाण -पत्र।	
6.	भूखण्ड के पहुंच मार्ग के साथ अन्य समस्त दिशाओं के विद्यमान भूमि /भूखण्ड के फोटोग्राफ।	
7.	प्रस्तावित भवन के समस्त मानचित्रों की भवन विनियम में वर्णित प्रावधानों के अनुसार निर्धारित माप पर तीन प्रतियाँ (साईट प्लान 1:500 स्केल एवं अन्य 1:100 या 1:200 स्केल पर)	
8.	प्रस्तावित भवन के मानचित्रों की सॉफ्ट कॉपी।	
9.	वास्तुविद् / तकनीकीविज्ञ द्वारा शपथ -पत्र। प्रारूप **-**य	
10.	अनुसूची -3 में उल्लेखित अनापत्ति / शपथ पत्र	
11.	अन्य दस्तावेज यदि आवश्यक हो।	

(प्रारूप-अ)
500 मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम 500 मी. निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो, हेतु आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले शपथ पत्र का प्रारूप (100/- रु नॉन ज्युडिशियल स्टाम्प पर) शपथ-पत्र (अण्डरटेकिंग)
मैं ....पुत्र / पुत्री पत्नी श्री.................................. आयु....................... आयु.................... निवासी .... मेरे पूरे होश हवास में शपथपूर्वक घोषणा करता हूँ करती हूँ कि
1. यह कि प्लाट नम्बर....................... योजना .... स्थित है, जिसका क्षेत्रफल................................ वर्गमीटर
है, का वैधानिक स्वामित्वधारी हूँ तथा भूखण्ड पर निर्विवाद मेरा कब्जा है, तथा कोई न्यायिक वाद अथवा अवाप्ति की कार्यवाही इस भूखण्ड के संबंध में लंबित नहीं है।
2. यह कि उक्त भूमि पूर्णतया मेरे स्वामित्व की है तथा राज्य सरकार की अवाप्ति में नही आती है और न ही भूमि आवप्त है।.. (निकाय का नाम) /
3. यह कि राज्यादेश अनुसार श्रमिक उपकर राशि श्रम विभाग, जयपुर में नियमानुसार मेरे द्वारा जमा करवाया जाना सुनिश्चित किया जायेगा।
4. यह कि मेरे द्वारा भूखण्ड पर तहखाना खुदाई एवं निर्माण करवाया जाना है। तहखाना खुदाई व मकान निर्माण के दौरान पड़ोसी भूखण्डधारियों को किसी प्रकार की हानी एवं क्षति होती है, तो उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी मेरी होगी। .... (निकाय का नाम) की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी। निर्माण कार्य के दौरान किसी प्रकार का कोई हर्जा खर्चा या हानी होती है तो उसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी मेरी होगी।
5. यह कि मेरे द्वारा भवन का निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार मापदण्ड रखते हुये (निकाय का नाम) में पंजीकृत तकनीकीविद से तैयार करवाकर किया जावेगा भवन निर्माण में निर्धारित सैटबैक व पार्किंग का प्रावधान रखते हुये किया जायेगा। भवन विनियमों के प्रावधानों अनुसार वर्षा जल संग्रहण वृक्षारोपण, ठोस कचरा निस्तारण, जलमल निकासी, अग्निशमन आदि प्रावधान रखे जायेगे।
6. यह है कि भवन विनियमों के अनुसार भवन अनुज्ञा संबंधित समस्त शुल्क मेरे द्वारा (निकाय का नाम) में जमा करवा

दिया गया है, और कोई शुल्क बकाया लगा तो मेरे द्वारा देय होगा।
7. यह कि मेरे द्वारा किये गये निर्माण में यदि भवन विनियमों का कोई उल्लघन पाया जाता है तो (निकाय का नाम) उक्त उल्लघन
के खिलाफ कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र होगी।
8. यह कि मेरे द्वारा भवन विनियमों के समस्त प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
(हस्ताक्षर शपथग्रहिता)
सत्यापन
मैं.......................................शपथग्रहिता यह सत्यापित करता हूँ करती हूं कि उपरोक्त सूचना मेरी निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रूबरू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है।
(हस्ताक्षर शपथग्रहिता)

(प्रारूप -ब)

500 व.मी. तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम **500** व.मी. निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो, हेतु वास्तुविद् /पंजीकृत तकनीकीविद द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले प्रमाण पत्र

घोषणा पत्र

मैं .... (वास्तुविद / तकनीकीविद का नाम) जिनका कार्यालय पता .... में स्थित है पूरे होश हवाश में शपथपूर्वक निम्न तथ्यों का वर्णन करता हूँ।

1. वास्तुविद् / तकनिकीविद पंजीयन सं --
2. भूखण्ड स्वामी का नाम, पता एवं फोन नं. --
3. भूखण्ड जिस हेतु मानचित्र प्रमाणित किये जा रहे है का विवरण :-

(i) भूखण्ड संख्या --

(ii) योजना का नाम --

(iii) माप --

(iv) क्षेत्रफल --

(v) सड़क की चौड़ाई --

4. भवन के प्रस्तावित मापदण्ड -

(i) भवन के प्रस्तावित सैटबैक

अग्र --

पार्श्व प्रथम --

पार्श्व द्वितीय --

पीछे --

(ii) भवन की प्रस्तावित ऊंचाई

(iii) मौके पर यदि निर्मित भवन हो तो -

(अ) प्रचलित भवन विनियमों के अनुसार निर्धारित सैटबेक छोड़कर समस्त तलों पर किये गये निर्माण का सकल निर्मित क्षेत्रफल

(ब) भवन विनियमों के विपरीत सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण का, जिसे आवेदक द्वारा हटाया जाना है, का सकल निर्मित क्षेत्रफल

(iv) सभी मंजिलों का सकल निर्मित क्षेत्रफल --

(v) भवन के प्रस्तावित मंजिलों की संख्या व उनका प्रस्तावित उपयोग

(vi) सभी मंजिलों का कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्रफल बीएआर

(vii) बेटरमेंट लेवी हेतु मानक बीएआर से अतिरिक्त बीएआर

(viii) प्रस्तावित पार्किंग कार -- स्कूटर --------------------------------------

(ix) रैनवाटर हार्वेस्टिंग ----------------- प्रस्तावित है / प्रस्तावित नही।

(x) वृक्षारोपण का प्रावधान प्रस्तावित है / प्रस्तावित नही।

तकनीकीविद् के हस्ताक्षर

(मय मोहर पंजीकरण क्रमांक के साथ **)**

सत्यापन

मैं .... (तकनीकीविद) वह सत्यापित करता हूँ / करती हूँ कि उपरोक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र प्रचलित भवन विनियमों के तहत तैयार किये गये है। मानचित्र तैयार करते समय विनियमों की गलत व्याख्या नहीं की गई है एवं भवन मानचित्र तैयार करते समय एवं प्रस्तुत करते समय कोई तथ्य छुपाया नही गया है। उपरोक्त सूचना मेरी निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रूबरू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नही छिपाया गया है।

(हस्ताक्षर तकनीकीविद् **)**

(प्रारूप **-**स**)**

500 क**.**मी **.** तक के भूखण्ड अथवा ऐसे भूखण्ड जिनमें अधिकतम **500** मी **.** निर्मित क्षेत्रफल प्रस्तावित हो **,** हेतु भवन विनियम **6.0 (**प**)** हेतु पंजीकृत तकनीकीविद **/**आवेदन द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले मांग पत्र

भूखण्ड का विवरण **:-**

भूखण्ड संख्या ....

योजना का नाम ....

पता ....

भूखण्ड की माप व क्षेत्रफल ....

क् रस**.**	विवरण	राशि
1	जांच शुल्क आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई	

	15/- प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 1,00,000/-) मिश्रित / वाणिज्यिक 45 प्रति वर्गमीटर (अधिकतम राशि 3,00,000/-)	
2	मानचित्र अनुमोदन शुल्क • आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई प्रस्तावित मंजिलों की संख्या x भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्गमीटर में X 25/- • वाणिज्यिक भूखण्ड हेतु प्रस्तावित मंजिलों की संख्या x भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्गमीटर में X 50/-	
3	वर्षा जल संग्रहण एवं वृक्षारोपण हेतु अमानत राशि **-** भूखण्ड क्षेत्रफल 225 से अधिक व 500 वर्गमीटर तक 50000/-	
4	अतिरिक्त बीएआर हेतु बेटरमेंट लेवी • आवासीय / संस्थागत / औद्योगिक / पर्यटन ईकाई उपयोग हेतु -आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत • वाणिज्यिक आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत	
5	भवन विनियमों अनुसार मौके पर बिना अनुमति निर्मित निर्माण हेतु शास्ती • गैर व्यावसायिक भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र x 90 • व्यावसायिक व मिश्रित भूखण्डों में सकल निर्मित क्षेत्र x 150	
6	अन्य शुल्क	
	कुल राशि	
	राशि अक्षरे	
7	नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग के आदेश दिनांक **21.01.2020** अनुसार देय होने पर फायर सेस (50/- प्रति वर्गमीटर सकल निर्मित क्षेत्र पर)	जमा राशि की रसीद की प्रति
8	श्रमिक उपकर राशि (10 लाख से अधिक निर्माण लागत पर निर्माण लागत का 1%)	जमा राशि की रसीद की प्रति

वास्तुविद् **/** तकनिकीविद के हस्ताक्षर

प्रारूप-द

(आवेदक द्वारा दिये जाने वाला शपथ पत्र)

शपथ-पत्र

मैं/हम.. आयु............. वर्ष, निवासी .... शपथपूर्वक बयान करता / करती हूँ / करते हैं कि मेरे हमारे द्वारा प्राधिकरण / नगर विकास न्यास नगर निगम नगर परिषद / नगर पालिका योजना...................................... (शहर का नाम) में भवन निर्माण हेतु सम्बन्धित भूमि का पूर्व विवरण भूखण्ड संख्या.. (शहर का नाम) के मानचित्र प्रस्तुत किए जा रहे है।

मैं/हम शपथपूर्वक निम्न तथ्यों का वर्णन करता/करती हूँ-

1. भूमि पूर्णतया मेरे हमारे स्वामित्व की है. न ही मेरे हमारे द्वारा उक्त भूखण्ड को अथवा उक्त भूखण्ड के किसी भू-भाग को किसी अन्य व्यक्ति/संस्था को बेचान/उपहार/भेंट/मोर्गेज रखा गया है तथा प्राधिकरण/निगम/परिषद/न्यास/आवासन मण्डल / राज्य सरकार की अवाप्ति में नहीं आती है और न ही भूमि अवाप्त है।

2. प्रश्नगत भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का वाद-विवाद नहीं है तथा किसी भी प्रकार का वाद माननीय न्यायालय में विचाराधीन नहीं है एवं न्यायालय द्वारा किसी भी प्रकार का स्थगन आदेश जारी नहीं किया गया है।

3. प्रस्तावित भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का मंदिर/मस्जिद एच.टी. लाइन/स्थायी/अस्थायी निर्माण नहीं है।

4. मेरे द्वारा भवन निर्माण करते समय भवन विनियम/NBC के प्रावधानानुसार सोलर पैनल/वर्षा जल संग्रहण / राजस्थान विद्युत एनर्जी कन्जर्वेशन बिल्डिंग कोड/अग्निशमन / पर्यावरण संरक्षण / हरित क्षेत्र/ठोस कचारा निस्तारण आदि की सुनिश्चितता की जावेगी एवं राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों एवं परिपत्रों की पालना भी की जावेगी। 5. मेरे द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना NBC के प्रावधानों के अनुसार की जावेगी एवं अधिवास प्रमाण-पत्र के आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर दिया जावेगा।

6. परियोजना में आग से बचाव हेतु भवन विनियम / NBC के प्रावधान अनुसार क्षरण क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है को अन्य उपयोग अथवा कमरों में शामिल नहीं किया जावेगा। (यदि लागू हो तो)

7. मेरे द्वारा भवन में आकासीय बिजली से बचाव हेतु तड़ित चालक का प्रावधान NBC के प्रावधानानुसार किया जाना जावेगा। (यदि लागू हो तो)

8. मेरे द्वारा भवन मानचित्रों में प्रस्तावित पार्किंग क्षेत्र का उपयोग केवल पार्किंग हेतु ही किया जावेगा। योजना में प्रस्तावित पार्किंग का मेरे द्वारा केवल आवंटन किया जावेगा एवं बेचान नहीं किया जावेगा। आगन्तुक पार्किंग का मेरे द्वारा किसी को भी आवंटन / बेचान नहीं किया जायेगा।

9. मेरे द्वारा भवन विनियम के प्रावधान अनुसार आवश्यक पार्किंग का 10 प्रतिशत EV Charging Facility के प्रावधान की मौके पर सुनिश्चितता की जावेगी।

10. भवन में RPWD Act 2016, UNCRPD Act 2006 एवं प्रचलित भवन विनियम में विर्निर्दिष्ट धाराओं के अनुसार विशेष योग्यजन के लिए आवश्यक मापदण्ड / सुविधाओं /साईन बोर्ड /दिशा निर्देशों की पालना सुनिश्चितता की जावेगी।

11. मेरे द्वारा भवन विनियम के प्रावधान अनुसार भवन में Common Telecom Infrastrcture (CTI) के प्रावधानों की सुनिश्चितता की जावेगी।

12. मेरे द्वारा भवन में प्रत्येक लिफ्ट में ए.आर.डी. (Automatic Rescue Device) सिस्टम का प्रावधान रखा जावेगा।
13. मेरे द्वारा भवन विनियम के प्रावधान अनुसार भवन में RECBC के प्रावधानों की सुनिश्चितता की जावेगी। *(□□□ □□□□ □□ □□)*
14. मेरे द्वारा भूखण्ड पर स्थित उच्च स्तर की विद्युत लाईन के नीचे सेपटी कॉरिडोर को क्रोस करते हुए जो सड़क प्रस्तावित की गई है उसकी भवन विनियम की तालिका - 18 अनुसार Vertical Ground Clearance उपलब्ध होती है। *(□□□ □□□□ □□ □□)*
15. मेरे द्वारा प्रस्तावित प्रोजेक्ट के उपयोगकर्ताओं / रहवासियों की संख्या का आंकलन तदानुसार भवन विनियम / NBC के प्रावधान अनुसार परियोजना में निर्धारित क्षमता का सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट /वेस्ट वॉटर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट (अपशिष्ट जल शुद्धिकरण) का निर्माण किया जावेगा एवं उक्त प्लान्ट को सुचारू रूप से संचालन की सुनिश्चितता अधिवास प्रमाण पत्र जारी किये जाने से पूर्व कर ली जावेगी।
16. मेरे द्वारा भूखण्ड से लगती हुई सभी सडकों का विकास, फुटपाथ एवं वृक्षारोपण का प्रावधान किया जावेगा, जिस हेतु व्यय मेरे द्वारा किया जावेगा।

17. मेरे द्वारा प्रश्नगत योजना का बेचान हेतु प्रचार-प्रसार अथवा किसी व्यक्ति/फर्म/संस्था को बेचान/आवंटन/बुकिंग किये जाने से पूर्व रेरा के अधिनियम एवं नियम के अनुसार राजस्थान रेरा में योजना का पंजीकरण करवा लिया जावेगा। (यदि लागू हो तो)
18. मेरे द्वारा नियमानुसार संबंधित विभाग से आनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर स्थानीय निकाय में पूर्णता/अधिवास प्रमाण-पत्र के समय प्रस्तुत कर दिया जावेगा।
19. मेरे द्वारा भवन का निर्माण भवन विनियम / NBC के प्रावधान अनुसार पूर्ण किये जाने पर पूर्णता एवं अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त किया जावेगा।
20. उक्त भवन निर्माण स्वीकृति के कारण यदि प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका .... (शहर का नाम) को किसी न्यायालय या सक्षम अधिकारी के सक्षम किसी कार्यवाही में कोई भी खर्च नुकसान मुआवजा देना पड़े या देने योग्य हो तो मैं/हम उनकी इस क्षति को पूर्ण करूंगा/करूंगी/करेंगे।
21. मेरे द्वारा किसी तथ्य को छुपाया जाकर अथवा गलत तथ्य प्रस्तुत किये जाने पर जारी भवन निर्माण स्वीकृति को स्थानीय निकाय द्वारा निरस्त किया जाता है तो मुझे कोई आपत्ति नहीं होगी एवं स्थानीय निकाय नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु स्वतंत्र होगा। 22. भवन निर्माण स्वीकृति जारी किये जाने के पश्चात् यदि कोई शुल्क बकाया रहता है तो मैं बकाया शुल्क जमा करने हेतु बाध्य रहूंगा।
यह की उपरोक्तानुसार मेरे द्वारा पालना नहीं किये जाने पर स्थानीय निकाय मेरे विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही करने/ शास्ती आरोपित करने हेतु स्वतंत्र होगा एवं उसकी समस्त जिम्मेदारी मेरी होगी।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता मैं/हम.. शपथग्रहिता यह सत्यापित करता/करती हूँ करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरी/हमारी निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रू- ब-रू तहरीर कर दी गई है तथा कोई तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी/हमारी रक्षा करे।
स्थान:
दिनांक:
हस्ताक्षर शपथग्रहिता

प्रारूप -य

([illegible]/[illegible])

शपथ-पत्र

मैं .... पुत्र /पुत्री श्री ....निवासी .... पूरे होश हवास में शपथपूर्वक निम्न तथ्यों का वर्णन करता /करती हूँ

1. मैं आर्किटेक्ट अधिनियम , 1972 के अंतर्गत वास्तुकला परिषद , नई दिल्ली द्वारा पंजीकृत आर्किटेक्ट हूँ पंजीयन नम्बर वर्ष तक के लिये पंजीकृत हूँ।
2. भूखण्ड संख्या जो योजना ..के अन्तर्गत है उसके प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र तैयार करने एवं भवन के पर्यवेक्षण करने का कार्य भूखण्डधारक द्वारा अधोहस्ताक्षरकर्ता को दिया गया हैं।
3. मेरे द्वारा योजना के ले -आउट, योजना से सम्बन्धित सभी दस्तावेजों तथा प्रश्नगत भूखण्ड़ का निरीक्षण कर लिया गया है प्रश्नगत भूखण्ड का भू उपयोग स्वीकृत योजना के अनुरूप है।
4. भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन कर दिया गया है तथा मौके पर उपलब्ध भूखण्ड का माप , आकार स्थिति व क्षेत्रफल स्वीकृत योजना के अनुरूप ही है।
5. मेरे द्वारा प्रचलित भवन विनियम एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार भवन मानचित्र तैयार किये गये है।
6. प्रस्तुत भवन मानचित्रों का विस्तृत विवरण निम्नानुसार है :-
   (i) भूखण्ड़ का नाप व क्षेत्रफल
   (ii) प्रस्तावित भवन का प्रयोजन
   (iii) भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार (पट्टे के अनुसार)
   (iv) भवन के पैरामीटर साईट प्लान / भवन विनियमों के अनुसारः -

क्र.स.	भवन के पैरामीटर	अनुज्ञेय	प्रस्तावित
1.	सैटबेक (मी .)		
	सामने		
	पार्श्व प्रथम		
	पार्श्व द्वितीय		
	पीछे		
2.	आच्छादित क्षेत्र		
3.	भवन की ऊँचाई		
4.	प्रस्तावित मंजिलों		

	की संख्या		
5.	सकल निर्मित क्षेत्रफल		
6.	बी .ए.आर क्षेत्रफल		
7.	पार्किंग		
	(i) भू -तल		
	(ii) बेसमेन्ट		
	(iii) स्टिल्ट		

(v) फ्लोर एरिया का विवरण :-

क्र.स.	तलो का विवरण	सकल निर्मित क्षेत्रफल	गणना योग्य निर्मित क्षेत्र (बी .ए.आर.)
1	बेसमेन्ट		
2	बेसमेन्ट		
3	स्टिल्ट		
4	भूतल		
5	प्रथम मंजिल		
6	द्वितीय मंजिल		
7	तृतीय मंजिल		
8			
9			

7. योजना प्लान में दर्शायी गयी सड़क प्राधिकरण /नगर विकास न्यास /नगर निगम /नगर परिषद /नगर पालिका .... (शहर का नाम) की भूमि या अन्य भूमि पर किसी प्रकार का अतिक्रमण भूखण्डधारी द्वारा नहीं किया गया है तथा मौके पर सड़क की चौड़ाई योजना में दर्शायी अनुसार उपलब्ध है।

8. यदि भवन निर्माता किसी अवस्था में मुझे मेरी सेवा से मुक्त करता है तो सम्बन्धित विभाग को 48 घंटे में सूचित करूंगा।

9. प्रचलित भवन विनियमों के मापदण्डों एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार तैयार किये गये हैं एवं विनियमों की न तो गलत व्याख्या की गयी है एवं न ही भवन मानचित्र बनाते समय कोई तथ्य छुपाया गया है। मेरी सेवा एवं देख -रेख में यदि भवन निर्माता भवन निर्माण करवाता है तो मेरे द्वारा स्वीकृत भवन निर्माण मानचित्रों के अनुरूप ही निर्माण करवाया जावेगा।

10. प्रस्ताव को प्रस्तुत करने से पूर्व आवश्यक सूचनाएं / स्पष्टीकरण इत्यादि सम्बन्धित विभाग से प्राप्त कर ली गयी

थी। भूखण्ड सड़क की निर्धारित चौड़ाई या अन्य किन्हीं प्रतिबन्धों से प्रभावित नहीं है।

11. यदि किसी भी अवस्था में उपरोक्त तथ्यों के विपरीत कुछ भी पाया जाये तो सम्बन्धित विभाग कोई भी कार्यवाही मेरे विरूद्ध करने के लिये सक्षम होगा जिसमें मानचित्रों की स्वीकृति रद्द करना, अधोहस्ताक्षरकर्ता को विभाग में मानचित्र प्रस्तुत करने की सेवा कार्य से हटाना भी शामिल होगा एवं काउसिंल आफ आर्किटेक्चर को उचित कार्यवाही करने हेतु सूचित किया जा सकता है।

12. आवेदक एवं मेरे द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले विभिन्न आवश्यक शपथ-पत्र मय अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा सत्यापित मानचित्रों की प्रति (भवन विनियम प्रावधानों के अनुरूप) व नगरीय निकाय में भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत् विभिन्न मदों के अंतर्गत जमा होने वाली सम्पूर्ण राशि को चालान संख्या .... द्वारा नगरीय निकाय में जमा कराने के उपरान्त उक्त भूखण्ड के................................... (आवासीय / कॉमर्शियल / औद्योगिक / संस्थानिक / पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदित किये जा रहे हैं।

आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर मय सील

मैं ऊपर वर्णित आर्किटेक्ट आज दिनांक................................ वर्ष .... को...................... (शहर का नाम) में प्रमाणित करता/करती हूँ कि ऊपर शपथ-पत्र मे दिये गये तथ्य मेरी जानकारी में सत्य हैं तथा इनमें कुछ भी नहीं छुपाया गया है।

स्थान:

दिनांक:

आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर मय सील

पंजीकृत वास्तुविद् से **500** व.मी. से अधिक एवं **2500** व.मी. क्षेत्रफल के भूखण्डों पर अधिकतम **15** मी. ऊँचाई के भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त करने के लिये सामान्य प्रक्रिया :-

क्र. सं	पंजीकृत वास्तुविद् से भवन निर्माण अनुज्ञेय प्राप्त करने की प्रक्रिया
1.	आवेदक को समस्त आवश्यक दस्तावेजों एवं भवन मानचित्रों के साथ को निर्धारित प्रपत्र में पंजीकृत वास्तुविद् को आवेदन प्रस्तुत किया जावेगा।
2	पंजीकृत वास्तुविद् द्वारा भवन मानचित्रों एवं दस्तावेज नियमानुसार उपयुक्त पाये जाने पर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावेगा।
3.	आवेदक द्वारा मांग राशि जमा करवाये जाने पर पंजीकृत वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृति जारी की जानी होगी।
4.	आवेदक द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत समस्त दस्तावेज, पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी मांग पत्र, भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु जमा शुल्क की रसीद की प्रति, पंजीकृत वास्तुविद द्वारा जारी अनुमोदित मानचित्रों की एक प्रति स्थानीय निकाय में जमा करवाई जानी होगी।
5.	स्थानीय निकाय द्वारा आवेदक से प्राप्त समस्त आवश्यक दस्तावेजों मय शुल्क जमा होने की सुनिश्चितता उपरान्त आवेदक को Acknowledgement Letter जारी किया जाना आवश्यक होगा।
6.	आवेदक द्वारा स्थानीय निकाय से Acknowledgement Letter प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाना होगा अन्यथा मौके किया गया निर्माण बिना अनुमति निर्माण की श्रेणी में माना जावेगा एवं नियमानुसार शास्ती देय होगी।

नोट **:-**

1. स्थानीय निकायों द्वारा पंजीकृत वास्तुविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों के प्राप्त प्रकरणो की सूची एक पृथक रजिस्ट्रर में दर्ज की जावेगी एवं ऐसे अनुमोदित भवन

मानचित्रों एवं अन्य संलग्न दस्तावेजों को रिकॉर्ड हेतु संधारित किया जाना होगा।

2. स्थानीय निकाय द्वारा वास्तुविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों को वेब पॉटल पर अपलोड किया जाना आवश्यक होगा।

प्रपत्र -1

(वास्तुविद द्वारा भवन मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुमोदन पत्र)
(नगर नियोजन विभाग से पंजीकृत वास्तुविद के Letter head पर जारी किया जाना है।)

पत्र क्रमांकः
दिनांकः
श्री ....
पता - ....

विषयः - भूखण्ड संख्या .... जो योजना .... के अन्तर्गत है उसके .... प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

1. उपरोक्त विषयान्तर्गत मेरे द्वारा भूखण्ड संख्या अन्तर्गत है उसके जो योजना के प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत योजना के ले -आउट, योजना से सम्बन्धित सभी दस्तावेजों तथा प्रश्नगत भूखण्ड़ का निरीक्षण कर लिया गया है प्रश्नगत भूखण्ड का भू उपयोग स्वीकृत योजना के अनुरूप है। भूखण्ड का मौके पर डिमार्केशन कर दिया गया है तथा मौके पर उपलब्ध भूखण्ड का माप , आकार स्थिति व क्षेत्रफल स्वीकृत योजना के अनुरूप ही है।
2. मेरे द्वारा प्रचलित भवन विनियम एवं नेशनल बिल्डिंग कोड के अनुसार भवन मानचित्र तैयार किये गये है। प्रस्तुत भवन मानचित्रों का विस्तृत विवरण निम्न है :-

भूखण्ड़ एवं स्वामित्व /लेखा का विवरणः -		
1	भूखण्ड का विवरण	
2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	
3	भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई	
4	भूखण्ड के आवंटन की प्रकृति 90 ए/90 बी के तहत आवंटित /नीलामी रियायती पर आवंटित	प्रकरण में दिनांक .... को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड लीजडीड जारी की गई।
5	पुर्नगठित /एकल पट्टा /उप विभाजन /एकल से पुर्नगठित	
6	परियोजना -समूह आवास मुख्यमंत्री जन आवास योजना /फ्लैट्स /स्टूडियों अपार्टमेन्ट /व्यावसायिक होटल /मिश्रित उपयोग चेयर हाउस रिसोर्ट / मोटल /पर्यटन विभाग में	

	पंजीकृत है तो।				
7	आवेदक का नाम				
8	लीजडीड / पट्टे की प्रति , नाम हस्तानन्तरण आदेश/उपविभिजन /पूनर्गठन आदेश, निकाय द्वारा जारी साईट प्लान की प्रति		संलग्न की जानी है।		
9	भवन अनुज्ञेय हेतु निर्धारित राशि जमा निकाय में जमा कराने की चालान की प्रति		सलग्न की जानी है।		
10	निर्माण अवधि की दिनांक				
भवन मानचित्रों का तकनीकी विश्लेषण भवन विनियम 2020 अनुसारः -					
11	विनियम .... के अनुसार प्रतिबंधित क्षेत्र / प्रभावित है अथवा नहीं				
12	एयरपोर्ट एन .ओ.सी . आवश्यक है अथवा नहीं				
13	तकनीकी विश्लेषण		जविप्रा के स्थल मानचित्रानुसार / भवन विनियम अनुसार	आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावानुसार	नियमानुसार है अथवा नहीं
	1	सैटबैक			
		सामने &I	.... मी .		
		पाश्वं &I	.... मी .		
		पाश्वं -II	.... मी .		
		पीछे	.... मी .		
	2	अधिकतम आच्छादन	.................प्रतिशत (...................व. मी .)		
	3	अधिकतम ऊँचाई			
	4	कुल तलों की संख्या एवं उनका क्षेत्रफल (1) बेसमेंट (ii) स्टिल्ट (ii) प्रथम मंजिल			

		(iv) द्वितीय मंजिल (v) तृतीय मंजिल (vi)			
	5	सकल निर्मित क्षेत्रफल			
	6	बी . ए. आर.	.... (................ व.मी .)		
	7	पार्किंग	.... ईसीयू .... कार + ... स्कूटर		
	8	ग्रीन एरिया			
	9	व्यावसायिक (रिटेल)			
	10	सार्वजनिक सुविधायें			
	18	पर्यावरण हेतु वृक्षारोपण			
	19	सोलिड वेस्ट का ठोस अपशिष्ट के पृथक्करण , भण्डारण , विकेन्द्रित प्रसंस्करण के लिए एक अलग स्थल चिन्हित किया जाना होगा।			
	20	आगन्तुक पार्किंग का दर्शाया जाना			
	21	E.V Charging Facility			
	22	पार्किंग के प्रावधानों की पालना			
	23	पार्किंग सर्कुलेशन प्लान			

	24	विशेष योग्यजनों हेतु प्रवेश पथ/उप-पथ/पहुँच मार्ग /रेम्प /शौचालय /पार्किंग आदि का प्रावधान			
	29	पंजीकृत पर्यटन ईकाई /समूह आवास में कमरों /फ्लैट्स की संख्या			
	30	बी .एस.यू .पी . शेल्टर फण्ड			
	31	भवन विनियम के अनुरूप बिना अनुमति निर्माण शास्ति			
	32	लेबर सेस			
	33	अग्निशमन शुल्क			
	34	प्रस्तावित बी .ए.आर. ई.डब्ल्यू . एस./एल.आई.जी. हेतु प्रावधान / एवज में राशि			
	35	सौर ऊर्जा का प्रावधान			
	36	अन्य			

3. योजना प्लान में दर्शायी गयी सड़क प्राधिकरण /नगर विकास न्यास /नगर निगम /नगर परिषद /नगर पालिका .... (शहर का नाम) की भूमि या अन्य भूमि पर किसी प्रकार का अतिक्रमण भूखण्डधारी द्वारा नहीं किया गया है तथा मौके पर सड़क की चौड़ाई योजना में दर्शायी अनुसार उपलब्ध है।
4. यदि भवन निर्माता किसी अवस्था में मुझे मेरी सेवा से मुक्त करता है तो सम्बन्धित विभाग को 48 घंटे में सूचित करूंगा।

5. प्रचलित भवन विनियम के मानदण्डों एवं लीज डीड की शर्तों के अनुसार तैयार किये गये हैं एवं विनियमों की न तो गलत व्याख्या की गयी है एवं न ही भवन मानचित्र बनाते समय कोई तथ्य छुपाया गया है।
6. भवन मानचित्र अनुमोदन करने से पूर्व आवश्यक सूचनाएं / स्पष्टीकरण इत्यादि सम्बन्धित विभाग से प्राप्त कर ली गयी थी। भूखण्ड सड़क की निर्धारित चौड़ाई या अन्य किन्हीं प्रतिबन्धों से प्रभावित नहीं है।
7. यदि किसी भी अवस्था में उपरोक्त तथ्यों के विपरीत कुछ भी पाया जाये तो सम्बन्धित विभाग कोई भी कार्यवाही मेरे विरूद्ध करने के लिये सक्षम होगा जिसमें मानचित्रों की स्वीकृति रद्द करना, अधोहस्ताक्षरकर्ता को विभाग में मानचित्र प्रस्तुत करने की सेवा कार्य से हटाना भी शामिल होगा एवं काउसिंल आफ आर्किटेक्चर को उचित कार्यवाही करने हेतु सूचित किया जा सकता है।
8. आवेदक एवं मेरे द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले विभिन्न आवश्यक शपथ-पत्र मय अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा सत्यापित मानचित्रों की प्रति (भवन विनियम प्रावधानों के अनुरूप) व नगरीय निकाय में भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत् विभिन्न मदों के अंतर्गत जमा होने वाली सम्पूर्ण राशि को चालान संख्या .... द्वारा नगरीय निकाय में जमा कराने के उपरान्त उक्त भूखण्ड के आवासीय / कॉमर्शियल / औद्योगिक / संस्थानिक प्रयोजनार्थ मानचित्र अनुमोदित किये जा रहे हैं।
संलग्न अनुमोदित मानचित्र।
(संख्या...............................)
पंजीकृत वास्तुविद के हस्ताक्षर मय सील

प्रतिलिपी निम्न को सूचनार्थ प्रेषित है:- सचिव/आयुक्त/अधिशासी अधिकारी, स्थानीय निकाय .... ।
पंजीकृत वास्तुविद के हस्ताक्षर मय सील

प्रपत्र-2

(पंजीकृत वास्तुविद के Letter head पर जारी किया जाना है)

मांग पत्र (Demand Letter)

श्री/श्रीमति......................
....

महोदय/महोदया,
राज्य सरकार द्वारा पंजीकृत होने के कारण अधोहस्ताक्षरकर्ता को आपके द्वारा दिनांक..................... को भूखण्ड सं. .... क्षेत्रफल......................... वर्गमीटर, पता
....

.. हेतु..................................... प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र
अनुमोदन / भवन निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है।

उक्त प्रस्तावित भवन जिसकी कुल निर्मित क्षेत्रफल .... वर्गमीटर तथा ऊँचाई .... मीटर है, के लिए की गयी शुल्क गणना सलग्नक (परिशिष्ट अ) के अनुसार .... (निकाय का नाम) में कुल राशि रूपये...................का भुगतान कराते हुए अधोहस्ताक्षरकर्ता का जमा पर्ची मय इस बाबत् शपथ-पत्र, कि "यदि उक्त भवन/भूखण्ड के संबंध में नगरीय निकाय द्वारा मवन मानचित्र अनुमोदन से पूर्व अथवा पश्चात भी किसी मद की अदेय राशि की मांग की जाती है तो मेरे द्वारा मांग पत्र में निर्धारित समयावधि के दौरान जमा करादिया जावेगा ओर यदि में उक्त शपथ की अवहेलना करता हूँ / करती हूँ तो नगरीय निकाय उक्त भवन को सीज करने अथवा ध्वस्त करने हेतु स्वतंत्र होगी." उपलब्ध कराना सुनिश्चित करायें।
• पार्किंग/वर्षा जल संचयन / वृक्षारोपण/पर्यावरण अनापत्ति
के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित किये जाने हेतु भवन विनियम के अनुसार शपथ-पत्र/अण्डरटेकिंग प्रस्तुत करें।
• आप द्वारा अग्निशमन संबंधी आवश्यक मानदण्डों की अनुपालना
सुनिश्चित की जानी होगी एवं अधिवास प्रमाण के आवदेन के साथ अग्निशमन विभाग का स्थाई अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाना होगा, अतः उपरोक्त के संबंध में आप शपथ पत्र प्रस्तुत करें। अग्निशमन शुल्क की राशि रूपये ..../- फायर सेस हेतु संबंधित बैंक खाता संख्या ...., Bank, Branch................................ में जमा करवाकर जमा रसीद की प्रति अधोहस्ताक्षरकर्ता को प्रस्तुत करें।
• लेबर सेस राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.18 (25) नविवि /
सामान्य /2014 दिनांक 24.06.2020 के अनुसार जमा कराया
जाकर रसीद की प्रति अधोहस्ताक्षरकर्ता को प्रस्तुत करें।

नोटः- भवन विनियम, 2020 की अनुसूची 2 के बिन्दु संख्या 16
के अनुसार मांग पत्र जारी होने के दिवस से 60 दिवस में राशि जमा करनी होगी। 60 दिवस में राशि जमा न होने पर अगले
60 दिवस में 15 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा करायी जावेगी।
उक्त मांग राशि स्थानीय निकाय में जमा करा कर सूचित करें ताकि भवन मानचित्र अनुमोदन / निर्माण जारी की जा सके।
भवदीय
(नाम मय हस्ताक्षर)
पंजीकृत वास्तुविद
प्रतिलिपिः- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है।
1. आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी संबंधित नगरीय निकाय।
2. अग्निशमन अधिकारी संबंधित नगरीय निकाय।
3. क्षेत्रीय श्रम कार्यालय संबंधित नगर।
(नाम मय हस्ताक्षर)
पंजीकृत वास्तुविद

भवन मानचित्र अनुमोदन बाबत् शुल्क की गणना

<table>
<tr><td colspan="2">भूखण्ड की स्थिति (भू - निर्देशांक , भूखण्ड संख्या , स्कीम का नाम /खसरा संख्या मय राजस्व ग्राम एवं नगरीय क्षेत्र)</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">भूखण्ड का क्षेत्रफल</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">भूखण्ड पर प्रस्तावित भवन का प्रयोजन</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">भवन की प्रस्तावित ऊँचाई</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">मानक बी .ए.आर.</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">प्रस्तावित बी .ए.आर.</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">आवासीय आरक्षित दर</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">क्र.सं.</td><td rowspan="2">विभिन्न शुल्क मदों का विवरण</td><td colspan="4">शुल्क गणना</td></tr>
<tr><td>संख्या / क्षेत्रफल (व.मी .)</td><td>दर / प्रति इकाई (रूपयों में)</td><td>शुल्क गणना (रूपयों में)</td><td>विशेष विवरण</td></tr>
<tr><td>1-</td><td>प्रार्थना पत्र / आवेदन शुल्क (एक मुश्त निर्धारित)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2-</td><td>मानचित्र जॉच शुल्क (भूखण्ड के क्षेत्रफल पर)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>3-</td><td>अनुमोदन शुल्क
(i) आवासीय
(ii) व्यवसायिक
(iii) संस्थानिक (सकल निर्मित क्षेत्रफल पर)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>4-</td><td>शेल्टर फण्ड (BSUP) (सकल निर्मित क्षेत्रफल पर)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>5-</td><td>बेटरमेंट लेवी (मानक बी .ए.आर. से अधिक प्रस्तावित बी . ए.आर. पर)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>6-</td><td>मलबा धरोहर राशि (भूखण्ड के</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

	क्षेत्रफल अनुसार)				
7-	वर्षा जल संग्रहण शुल्क (भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार)				
8-	EWS/LIG हेतु अतिरिक्त शेल्टर फण्ड				
9-	अतिरिक्त आवासीय इकाई शुल्क				
10-	अमानत राशि (पार्किंग) (राशि प्रति ई .सी .यू . पर)				
11-	मैकेनिकल पार्किंग (राशि प्रति कार पर)				
12-	बिना अनुमति निर्माण शास्ति (सकल निर्मित क्षेत्रफल पर)				
13-	कुल योग				
14	श्रमिक उपकर				
15-	अग्निशमन सुविधा हेतु देय शुल्क (सकल				
		पंजीकृत वास्तुविद के हस्ताक्षर			

प्रारूप -र

पंजीकृत वास्तुविद /तकनीकीविद द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्रों को स्थानीय निकाय द्वारा प्राप्ति स्वीकार की सूचना

(Acknowledgement Letter)

आवेदक का नाम

....

आवेदक का पता

....

विषयः- आवेदित भूखण्ड सं. .... योजना .... शहर .... हेतु प्रस्तुत भवन निर्माण से संबंधित दस्तावेजों
की Acknowledgement बाबत्।

उपरोक्त विषयातर्गत आप द्वारा आवेदित भूखण्ड सं......................... योजना..................... शहर .... के भवन निर्माण स्वीकृति से सम्बन्धित सम्पूर्ण दस्तावेज मय पंजीकृत वास्तुविद् से अनुमोदित कार्यालय में प्राप्त हो चुके हैं।

आप द्वारा भवन विनियमों के प्रावधानों की सुनिश्चित्ता करते हुए भवन निर्माण किया जा सकेगा। भवन विनियमों के मानदण्डों का उल्लंघन होने पर सम्पूर्ण जिम्मेदारी भूखण्डधारी की होगी एवं स्थानीय निकाय द्वारा ऐसे भवन विनियमों के विपरीत निर्माण को नियमानुसार सीज अथवा ध्वस्त किया जा सकेगा।

सक्षम
अधिकारी

पदनाम

□□□□□□□-4

Application / Intimation *(in case of certificate issued by Empanelled Architect)*

for Completion Certificate / Partial Completion Certificate

(to be submitted by the Developer)

To,
………………………………
………………………………
………………………………

Subject :- Application for Issuing / intimation of Completion Certificate / Partial Completion Certificate

Sir/Madam,

This is to inform you that we have completed all the development works in our project *"______(Name of the project)______"* located at ____________*(Address of Project)*__________as per latest Approved Building Plans issued by ________________ dated__________ .

We have deposited the Completion Certificate fee of Rs. __________/- in the Local Authority.

We are submitting all the requisite documents along with documents as per prescribed checklist. Kindly issue the Completion Certificate/Partial Completion Certificate of the said project.

OR

We have obtained Completion Certificate/Partial Completion Certificate on date __/__/____ from the empanelled Architect ________________________________ (name), _________________________ (Registration no.). the copy of the Completion Certificate/Partial Completion Certificate along with documents as per prescribed checklist are enclosed for your kind intimation.

(Enclosed: - Annexures as per attached list)

(Seal and Sign)

....

....

Name of the Developer/Promoter

Date:-

List of Documents to be submitted with application / intimation for Completion Certificate/ Partial Completion Certificate

S.No	Documents	Annexure's	Page Nos.
1	**Checklist of Completion Certificate**	Annexure 1	
2	**CC Fee deposition Receipt**	Annexure 2	
3	**Copy of Lease deed and Site Plan** *(issued by the Local Authority)*	Annexure 3	
4	**As-Built Drawings** *(Attested by Empaneled Architect)*	Annexure 4	
5	**Copy of Latest Approved Building Plans with Approval Letter** *(On the basis of which CC is issued)*	Annexure 5	
6	**Certified Copy of Google Map** *(with Latitude & Longitude)*	Annexure 6	
7	**Site Photographs** *(from all the sides)* *(Building Blocks/Internal/Outer Development Works)*	Annexure 7	
8	**Certificate of Structural Engineer**	Annexure 8	
9	**Affidavit for Compliances of Part-VI of NBC and Earthquake resistance provisions** *(Attested by the Architect, Structural Engineer and Developer of the Project)*	Annexure 9	
10	• **NOC from Environment Dept.** *(if applicable)* • **Consent to Establish from Pollution Control Board**	Annexure 11	
11	**Certificate from Labour Department for deposition of complete Labour Cess**	Annexure 10	
12	**List of EWS/LIG units and Status of Completion & Allotment** *(if applicable)*	Annexure 11	
13	**Declaration of Promoter regarding internal development works of Residential Units/ Flats/ Commercial Units etc.**		
14	**Receipt of deposition of all PDC's for Betterment Levy**		
15	**Working/Services Drawings of the Project**	Annexure 12/ Scanned Copies	

	The scanned copy of all the drawings can be submitted in Pen-drive having Seal and sign of Concerned Consultant, Project Architect and Developer in separate folders as mentioned below.	in Pendrive	
i)	All Working Drawings	Sub-Annexure 15.1	
ii)	All Structural Drawings	Sub-Annexure 15.2	
iii)	All Electrical Drawings	Sub-Annexure 15.3	
iv)	Plumbing & Water Supply Drawings	Sub-Annexure 15.4	
v)	Storm Water and Sewerage Drawings	Sub-Annexure 15.5	
vi)	Fire Fighting Drawings	Sub-Annexure 15.6	
vii)	HVAC Drawings	Sub-Annexure 15.7	
viii)	Rain Water Harvesting Structure Drawings	Sub-Annexure 15.8	
ix)	Any Other Drawings	Sub-Annexure 15.9	

Seal and Sign

(Name of the Developer/Promoter)

Date :-

Annexure-1

Check List for Completion Certificate

Basic Details of the Project	
Name of Developer/Promoter	
Address of Developer/Promoter	
Name of the Project	
RERA Registration No.	
Address of the Project (Plot no./Khasra no.	
Plot Area (Sq.mts.) (As per Approved Building Plan)	

Width of Front Road		
Landuse of Plot as per Lease deed		**Date of issue of Lease Deed:**
Use of Approved Building Plans (Multi-dwelling Unit/Resi. Flats/Group Housing/ Studio/Row Houses/CMJAY-1A/3A/3B/3C/ Hotel/Resort/Mall/Commercial Complex/ Offices/School/College/Hospital/etc.)		
Building Plans approving Authority		
Latest Building Plans Release date		
Building Plans Validity Date		
Building Plan Approval as per Building Byelaws (2000/2010/2017/2020/any other)		
Architect of the Project & COA no.		
Structural Engineer of the Project		

Completion Certificate issued for Complete approved project *or* **Partial area of the Project**	**Complete Project/ Partial area of the Project**
In case of Partial Completion Certificate,	
Partially completed Plot area	
Detail of Completed Block/Tower	

Annexure-2

Site Inspection Report					
A-Technical Parameters of Building Blocks:					
S. No	**Details**		**As per Latest Approved Building Plans**	**As per Site**	**Comments** *(if any)*
1	**Setbacks**	**Direction**			
	Front				
	Side I				
	Side II				
	Rear				
2	**Ground Coverage**				
3	**Gross Built-up Area** *(Sq.mts)*				
4	**F.A.R/B.A.R** *(Sq.mts & Ratio)*				
5	**Total No. of Floors** *(Basement, Stilt, above floors, service floor, etc.)*				
6	**Total Height of Building** *(In mts.)*				
i)	**Plinth**				
ii)	**Stilt/Podium**				
iii)	**Ground/First to Terrace**				
iv)	**Parapet/Mumty/Lift Machine Room/any other architectural element**				
7	**No. of Blocks/Towers**				
8	**Total No. of Units** (*Flats/Shops/ Showrooms etc.)*				
9	**Commercial Area** *(in case of Group housing/ Flatted Development project)*				
10	**Community Facilities area**				

	(Club, community hall, Society office, Swimming pool etc.)			
11	**Refuge area** *(if any)*			
12	**Total No. of Staircases**			
i) ii)	No. of Open Fire stair case No. of Pressurized Fire Stair case			
13	**No. of Lifts** **Size of Lift**			
14	**No. of Escalators**			
15	**Provision for Physically Challenged Persons** • Ramp • Toilet • Car Parking • Lifts			
16	**Cut-Out/Open to Sky/Shafts**			
17	**Projections/Balconies etc. (Covered/extended)**			
18	**Porch** *(if any)*			

B- Parking Parameters:

S. No	**Details**	**As per Latest Approved Building Plans**	**As per Site**	**Comments** *(if any)*
1	**Total E.C.U Required**			
2	**Total No. of Car parking**			
i)	**Surface Parking**			
ii)	**Mechanical Car Parking**			
iii)	• Basement (I,II,III, ...)			
	• Stilt			
	• Open Area			
3	**Two-Wheeler Parking**			
4	**Bus Parking**			

5	**Visitors Parking**			
6	**EV Charging Facility Car parks**			
7	**Ramp** *(for parking floors)* • Width • Slope			
8	**Provision of Car Lift**			

C- Outer Development Parameters:				
S. No	**Details**	**As per Latest Approved Building Plans**	**As per Site**	**Comments** *(if any)*
1	**Green & Plantation**			
i)	Total Green Area *(Sq.mts)*			
ii)	Surface Green Area *(Sq.mts)*			
iii)	Podium Green Area *(Sq.mts)*			
iv)	Plantation Corridor *(If any)*			
v)	Tree Plantation (*As per Norms)*			
2	**Approved Services in the Project** *(STP, WTP, Under Ground Water Tank, Pump room, Panel Room, etc.)*			
3	**Driveways for Fire tender Movement/Parking, etc.**			
4	**No. of Entry/Exit & Width**			
5	**No. of Security Rooms & Size**			
6	**Height of Compound wall** (*As per Norms)*			

D- Provisions of Affordable Housing Policy/CMJAY Policy:				
Applicable only in case of Group Housing Projects having area more than 5000 Sq.mts.				
EWS/LIG units provided on Main plot/Split Location			*On main plot/ Split Location*	
In case, EWS/LIG unit provided on Split Location **Address of Split Location**				
S. No	**Details**	**As per Latest Approval**	**As per Site**	**Comments** *(if any)*
1	**No. of EWS units**			
2	**No. of LIG units**			
3	**Total Carpet Area Provided** *(Sq.mts)*			
4	**Total SBUA Area Provided** *(Sq.mts)*			
5	**Parking of EWS/LIG Units**			
6	**Completion time of EWS/LIG units**			

E- Development Work of Building Blocks ***(for Completion Certificate)***				
S. N.	**Development Works**	**Work to be Completed at the time of CC (in percentage)**	**Work done on in Project** *(Mark "YES")*	**Comments** *(if any)*
A	**Development Works of Façade & Common areas of Building Blocks**			

1	**Civil construction work of Super structure**	100%		
2	**Plaster & Paint work of External Facade**	100%		
	Plaster & Paint work of Common areas	100%		
3	**Door and window/ Structural Glazing work on External Facade**	100%		
4	**Flooring Work of Common areas**	100%		
5	**Railing work of Balconies, Terrace, Staircase etc.**	100%		
6	**Installation of Sanitary and Plumbing Fittings of Common areas**	100%		
7	**Installation of Electrical Fittings of Common areas**	100%		
8	**Community Facilities** *(Club, community hall, Society office, Swimming pool, shops etc.)*	100%		
9	**Development works of Common areas** *(Lobbies/Corridors/ Staircase/Lift well/Terraces/Ramp/etc.)*	100%		
10	**Installation of Lifts/Escalators**	100%		
11	**Internal plumbing work in Residential units / Flats / Commercial units etc.**	100%		
12	**Internal electric wiring in Residential units / Flats / Commercial units**	100%		

	etc.			
13	**Covered Parking Areas & Mech. Parking** *(Basement/Stilt/etc.)*	100%		
14	**Elevational Work**	100%		
15	**Overhead and Underground Water Tanks**	100%		
16	**Provision for Physically Challenged Persons**	100%		
17	**Installation of Fire Safety Equipment's**	100%		
18	**Status of EWS/LIG units**	100%		
A	**Other Internal Development Works of Residential Units/ Flats/ Commercial Units etc:-**			
	(i) **Plaster & Paint work**			
	(ii) **Door / windows**			
	(iii) **Tiling work of Kitchen & Toilets**			
	(iv) **Fittings and fixtures like sink, washbasin, taps etc.**			
	(v) **Electrical fittings like socket, switches etc.**			
	(vi) **Flooring Work**			
	In case above work are not completed / partially completed then Developer has to submit a Declaration in prescribed format.			

F- Outer Development Works and Services of the Project ***(for Completion Certificate)***				
S.	**Development**	**Work**	**Work**	**Comm**

No	Works	to be Completed at the time of CC (in percentage)	done on in Project *(Mark "YES")*	ents *(if any)*
1	**Compound wall**	100%		
2	**Entry & Exit Gates/Guard Rooms**	100%		
3	**Driveways & Pathways**	100%		
4	**Open Parking Areas**	100%		
5	**Meter Room/Pump Room etc.**	100%		
6	**Electrical Work/Light poles etc.**	100%		
7	**Water Supply lines/UG Tank**	100%		
8	**Storm Water Drains**	100%		
9	**Construction of Rain Water Harvesting Structure**	100%		
10	**Structure of Waste water Treatment/Recycling Plant**	100%		
11	**Laying of Sewerage line and Construction of**	100%		

	Sewerage Treatment Plant (STP)			
12	***Any other work***	100%		

G- NOC's/Certifications Required *(for Completion Certificate)*			
S. No	**Type of NOC/Certification**	**Applicable/ Not Applicable**	**Obtained**
1	**Structural Certificate** *(Building Height more than 15 Mts.)*		
2	**Envoirment NOC** *(GBUA more than 20,000 Sq.Mts.)*		
3	**Consent to Establish** *(GBUA more than 2500 Sq.Mts.)*		
4	**Green Building Certification** *(LEED/IGBC/GRIHA/ ASSOCHAM GEM)*		
5	**Labour Cess No Dues Certificate**		
6	**IBS NOC** *(For Multistoried buildings, Educational Institutions, Hospitals, Office Building and Shopping mall/ Commercial Complexes.)*		
7	**RECBC Compliance report from Empaneled Energy Auditor or any other Authorised Dept./Agency/ Official** *(as applicable)*		
8	***Any other*** *(as applicable)*		

All Post Dated Cheques for betterment levy is to be deposited before issuing of completion	Yes

certificate	

Completion Fee *(To be deposited in Local Authority)* Gross-Built up area of the completed Part _________ Sq.mts **X** Rs_______/- **=** **Total Amount Rs_____________/- (In words__________________________________)**

....
....
(Seal & Signature of Architect with date)
Name of Architect:
....
....
Reg. No (Issued by COA): -
....

....
....
(Seal & Signature of Developer with date)
Name of Developer:
....

Note-

1. *In case the Completion Certificate / Partial Completion Certificate is issued by the Empanelled Architect then above duly signed Checklist with his seal and signature shall be submitted along with the copy of Certificate.*
2. *Checklist must be submitted in the Authority only after confirmation of Construction of Building as per Latest approved Building Plans of the Project. Parameters approved in Building plans and available on site must be filled in the concerning columns.*
3. *Project Architect must ensure all applicable provisions as per building byelaws and other related Norms complied in the Project.*
4. *Project Architect must ensure that all the Development works of the Building blocks as mentioned in Table "E" and Outer Development Works as mentioned in Table "F" must be completed 100% and accordingly Status of development work*

shall be filled as "YES" in the concerning columns before submitting Checklist.

5. *Project Architect must ensure that all the NOC's and Certification (as applicable) must be obtained before submitting Checklist in the Authority.*
6. *If any provision is not required as per Latest approved Building Plan and Norms then write 'NA' for Not applicable in the concerning columns.*
7. *If there are deviations on site from latest approved Building Plans, then Revised maps needs to be approved from the Competent Authority before submitting Checklist. Building plans need not to be revised if there are Deviations like Elevational treatment, Minor changes in structural elements which do not disturb the parking placements, Common areas, allotted units and by such internal changes and GBUA and FAR/BAR of the project are not changed.*
8. *Cross-signatures/Self-attestation are required to be done on every page of the Checklist.*

   If the Technical parameters of the project (as per Table A, B, C & D) are not as per Latest approved Building Plans, any of the Development works (as per Table E & F) are not completed in all respect i.e. 100% and all the NOC's and Certification (as applicable) are not obtained, then, Checklist shall not be submitted in the Authority.

Annexure-3

(Declaration for completion of certain internal works in Residential units / flats / Commercial units etc. To be submitted with application for Completion Certificate / Partial Completion Certificate by the Developer

(to be submitted on Rs.100 Non-judicial Stamp paper duly notarised)

Declaration

I ___________________________ s/o __________________________ am developer / authorised signatory of the Project (name) _______________________ located at Plot no./ Khasra No. _____________ Village _________________, Tehsil ______________, District_______________(Raj.).

I hereby declare that all civil construction, Internal / External Development works have been completed in the above mentioned project.

Internal finishing of following works in unit number and floor number as per enclosed list are pending as per the agreement with the allottee or as per the written request of the allottees:-

1-____

2-____

3-____

4-____

I have applied for the issuance of Completion Certificate / Partial Completion Certificate. I shall be solely respolsible for any dispute if any arises with the allottee in this regard in future.

(Enclosed: List of unit number and floor number)

Date: ....

……………………………………………………
……………………. (Name & Signature of Developer)

Annexure-4

(Letter Head of the Local body / Empanelled Architect)

Dispatch no. ………………………..
Date of issue: ……………

Completion Certificate/Partial Completion Certificate

It is hereby certified that the Project ___________________________ having Plot area _________Sq.mts. located at Plot no./ Khasra No. ____________ Village ________________, Tehsil _____________, District______________(Raj.) by M/s. _______________________was inspected by the Authority on __________ and found that the construction of the Complete Project/ Part of the project (Part area________ Sq.mts. & Towers/Blocks _______________) is completed on site in accordance with the Building Plans approved by the Authority dated _______.

Developer/ Promoter has complied with all the provisions of Building byelaws and other applied Norms in the said Project and obtained all necessary NOC’s & Certifications.

Therefore, the Completion Certificate/Partial Completion Certificate is issued.

(Enclosed: Checklist of Completion Certificate in case issued by empanelled Architect)

Designation / Registration no.

……………………………………………………………………….

….

(Seal & Signature of Competent Officer / Empanelled Architect with date)

Annexure-5

(Letter to be issued by the Local Authority to the Developer)
(on Letter Head)

Dispatch no. ....
Date of issue: ....

Acknowledgment Letter

To,
....
....
....

Subject: - Acceptance of Completion Certificate/Partial Completion Certificate issued by Empaneled Architect.
Reference: - Your Letter of submission of Completion Certificate/Partial Completion Certificate dated _______ .

Dear Applicant,

In reference to the above mentioned subject and your letter dated ___________, it is hereby informed that Completion Certificate/Partial Completion Certificate of the Project *“_____(Name of the project)____”* located at _____*__(Address of Project)______*Issued by Empaneled Architect ______________, is accepted by the Authority.

Kindly note that if Authority founds that the Completion Certificate/Partial Completion Certificate is issued on the basis of wrong facts or any false documents are submitted alongwith Completion Certificate/Partial Completion Certificate, then, Completion Certificate/Partial Completion Certificate

will be considered as invalid and we may take necessary action against you and Empaneled Architect, as the case may be.

Kindly be informed.

………………………………………………………………

(Seal & Signature of Competent Officer with date)

Designation

□□□□□□□□--5

Application / Intimation *(in case of certificate issued by Empanelled Architect)* **for Occupancy Certificate / Partial Occupancy Certificate**

(to be submitted by the Developer)

To,
………………………………
………………………………
………………………………

Subject :- Application for Issuing / intimation of Occupancy Certificate / Partial Occupancy Certificate

Sir/Madam,

This is to inform you that our project *"______(Name of the project)______"*_____located at ____________*(Address of Project)*__________is completed in all respects, we have obtained applicable NOC's/ Certifications and taken all connections like Water

supply, Electricity etc. The project is ready to occupy by the allottees of the Project.

We have deposited the Occupancy Certificate fee of Rs. ___________/- in the Local Authority.

We are submitting all the requisite documents along with documents as per prescribed checklist. Kindly issue the Occupancy Certificate / Partial Occupancy Certificate of the said project.

OR

We have obtained Occupancy Certificate/Partial Occupancy Certificate on date __/__/____ from the empanelled Architect ____________________________________ (name), ___________________________ (Registration no.). the copy of the Occupancy Certificate/Partial Occupancy Certificate along with documents as per prescribed checklist are enclosed for your kind intimation.

(Enclosed: - Annexures as per attached list)

(Seal and Sign)

....

Name of the Developer/Promoter

List of Documents to be submitted with application / intimation for Occupancy Certificate/ Partial Occupancy Certificate

S. No	Documents	Annexure's	Page Nos.
1	**Checklist of Occupancy Certificate**	Annexure 1	
2	**OC Fee deposition**	Annexure 2	

	Receipt		
3	**Copy of Lease deed and Site Plan** *(issued by the Local Authority)*	Annexure 3	
4	**Copy of Completion Certificate / Partial Completion Certificate issued earlier**	Annexure 4	
4	**As-Built Drawings** *(Attested by Empaneled Architect)*	Annexure 5	
5	**Copy of Latest Approved Building Plans** *(On the basis of which CC is issued)*	Annexure 6	
6	**Certified Copy of Google Map** *(with Latitude & Longitude)*	Annexure 7	
7	**Site Photographs** *(from all the sides)* *(Building Blocks/Internal/Outer Development Works)*	Annexure 8	
8	**Certificate of Structural Engineer**	Annexure 9	
9	**Affidavit for Compliances of Part-VI of NBC and Earthquake resistance provisions** *(Attested by the Architect, Structural Engineer and Developer of the Project)*	Annexure 10	

10	**NOC from Fire Department** *(if applicable)*	Annexure 11	
11	**Consent to Operate from Pollution Control Board** *(if applicable)*	Annexure 12	
12	**NOC from Labour Department**	Annexure 13	
13	**List of EWS/LIG units and Status of Completion & Allotment** *(if applicable)*	Annexure 14	
14	**Working/Services Drawings of the Project** *The scanned copy of all the drawings can be submitted in Pen-drive having Seal and sign of Concerned Consultant, Project Architect and Developer in separate folders as mentioned below.*	Annexure 15/ Scanned Copies in Pendrive	
i)	All Working Drawings	Sub-Annexure 15.1	
ii)	All Structural Drawings	Sub-Annexure 15.2	
iii)	All Electrical Drawings	Sub-Annexure 15.3	
iv)	Plumbing & Water Supply Drawings	Sub-Annexure 15.4	
v)	Storm Water and	Sub-	

	Sewerage Drawings	Annexure 15.5	
vi)	Fire Fighting Drawings	Sub-Annexure 15.6	
vii)	HVAC Drawings	Sub-Annexure 15.7	
viii)	Rain Water Harvesting Structure Drawings	Sub-Annexure 15.8	
ix)	Any Other Drawings	Sub-Annexure 15.9	

Seal and Sign

(Name of the Developer/Promoter)

Date :-

Annexure-1

Check List for Occupancy Certificate

Basic Details of the Project		
Name of Developer/Promoter		
Address of Developer/Promoter		
Name of the Project		
RERA Registration No.		
Address of the Project (Plot no./Khasra no.		
Plot Area (Sq.mts.) (As per Approved Building Plan)		
Width of Front Road		
Landuse of Plot as per Lease deed		**Date of issue of Lease Deed:**
Use of Approved Building Plans (Multi-dwelling Unit/Resi. Flats/Group Housing/ Studio/Row Houses/CMJAY-1A/3A/3B/3C/ Hotel/Resort/Mall/Commercial Complex/ Offices/School/College/Hospital/etc.)		
Building Plans approving Authority		
Latest Building Plans Release date		
Building Plans Validity Date		
Building Plan Approval as per Building Byelaws (2000/2010/2017/2020/any other)		
Architect of the Project &		

COA no.	
Structural Engineer of the Project	

Completion Certificate issued by	
Completion Certificate issued on	
Completion Certificate deposited in Local Authority on	

Annexure-2

Site Inspection Report					
A-Technical Parameters of Building Blocks:					
S. No	**Details**		**As per Latest Approved Building Plans**	**As per Site**	**Comments** *(if any)*
1	**Setbacks**	**Direction**			
	Front				
	Side I				
	Side II				
	Rear				
2	**Ground Coverage**				
3	**Gross Built-up**				

	Area *(Sq.mts)*			
4	**F.A.R/B.A.R** *(Sq.mts & Ratio)*			
5	**Total No. of Floors** *(Basement, Stilt, above floors, service floor, etc.)*			
6	**Total Height of Building**			
i)	**Plinth**			
ii)	**Stilt/Podium**			
iii)	**Ground/First to Terrace**			
iv)	**Parapet/ Mumty/Lift Machine Room/any other architectural element**			
7	**No. of Blocks/Towers**			
8	**Total No. of Units** (*Flats/Shops/ Showrooms etc.)*			
9	**Commercial Area** *(in case of Group housing/ Flatted Development project)*			
10	**Community Facilities area** *(Club, community hall, Society office, Swimming pool etc.)*			

11	**Refuge area** *(if any)*			
12	**Total No. of Staircases**			
i) ii)	No. of Open Fire stair case No. of Pressurized Fire Stair case			
13	**No. of Lifts** **Size of Lift**			
14	**No. of Escalators**			
15	**Provision for Physically Challenged Persons** • Ramp • Toilet • Car Parking • Lifts			
16	**Cut-Out/Open to Sky/Shafts**			
17	**Projections/ Balconies etc. (Covered/ extended)**			
18	**Porch** *(if any)*			

B- Parking Parameters:

S. No	**Details**	**As per Latest Approved Building Plans**	**As per Site**	**Comments** *(if any)*
1	**Total E.C.U Required**			
2	**Total No. of Car**			

	parking			
i)	**Surface Parking**			
ii)	**Mechanical Car Parking**			
iii)	• Basement (I,II,III,….)			
	• Stilt			
	• Open Area			
3	**Two-Wheeler Parking**			
4	**Bus Parking**			
5	**Visitors Parking**			
6	**EV Charging Facility Car parks**			
7	**Ramp** *(for parking floors)* • Width • Slope			
8	**Provision of Car Lift**			

C- Outer Development Parameters:				
S. No	**Details**	**As per Latest Approved Building Plans**	**As per Site**	**Comments** *(if any)*
1	**Green & Plantation**			
i)	Total Green Area *(Sq.mts)*			
ii)	Surface Green Area *(Sq.mts)*			
iii)	Podium Green Area *(Sq.mts)*			

iv)	Plantation Corridor *(If any)*			
v)	Tree Plantation (*As per Norms)*			
2	**Approved Services in the Project** *(STP, WTP, Under Ground Water Tank, Pump room, Panel Room, etc.)*			
3	**Driveways for Fire tender Movement/Parking, etc.**			
4	**No. of Entry/Exit & Width**			
5	**No. of Security Rooms & Size**			
6	**Height of Compound wall** (*As per Norms)*			

D- Provisions of Affordable Housing Policy/CMJAY Policy:	
Applicable only in case of Group Housing Projects having area more than 5000 Sq.mts.	
EWS/LIG units provided on Main plot/Split Location	*On main plot/ Split Location*
In case, EWS/LIG unit provided on Split Location	

Address of Split Location				
S. No	**Details**	**As per Latest Approval**	**As per Site**	**Comments** *(if any)*
1	**No. of EWS units**			
2	**No. of LIG units**			
3	**Total Carpet Area Provided** *(Sq.mts)*			
4	**Total SBUA Area Provided** *(Sq.mts)*			
5	**Parking of EWS/LIG Units**			
6	**Completion time of EWS/LIG units**			

E- Development Work of Building Blocks ***(for Occupancy Certificate)***

S. No	**Development Works**	**Work to be Completed at the time of CC (in percentage)**	**Work done on in Project** *(Mark "YES")*	**Comments** *(if any)*
1	**Civil construction work of Super structure**	100%		
2	**Internal & External Plaster and Paint work**	100%		
3	**Door and window/ Structural Glazing work**	100%		
4	**Flooring Work**	100%		
5	**Balconies and**	100%		

	railing work			
6	**Installation of Sanitary and Plumbing Fittings**	100%		
7	**Installation of Electrical Fittings**	100%		
8	**Community Facilities** *(Club, community hall, Society office, Swimming pool, shops etc.)*	100%		
9	**Development works of Common areas** *(Lobbies/ Corridors/ Staircase/Lift well/Terraces/Ramp/etc.)*	100%		
10	**Installation of Lifts/Escalators**	100%		
11	**Covered Parking Areas & Mech. Parking** *(Basement/Stilt/etc.)*	100%		
12	**Elevational Work**	100%		
13	**Overhead and Underground Water Tanks**	100%		
14	**HVAC works**	100%		
15	**Provision for Physically Challenged Persons**	100%		
16	**Installation of Fire Safety**	100%		

	Equipment's			
17	**Status of EWS/LIG units**	100%		

F- Outer Development Works and Services of the Project *(for Occupancy Certificate)*				
S. No	**Development Works**	**Work to be Completed at the time of CC (in percentage)**	**Work done on in Project** *(Mark "YES")*	**Comments** *(if any)*
1	**Compound wall**	100%		
2	**Entry & Exit Gates/Guard Rooms**	100%		
3	**Driveways & Pathways**	100%		
4	**Open Parking Areas**	100%		
5	**Meter Room/Pump Room etc.**	100%		
6	**Electrical Work/Light poles etc.**	100%		
7	**Water Supply lines/UG Tank**	100%		
8	**Storm Water Drains**	100%		
9	**Construction of Rain Water Harvesting**	100%		

	Structure			
10	**Structure of Waste water Treatment/Recycling Plant**	100%		
11	**Laying of Sewerage line and Construction of Sewerage Treatment Plant (STP)**	100%		
12	***Any other work***	100%		

G- Installation Works *(for Occupancy Certificate)*				
S. No	**Development Works**	**Work to be Completed at the time of OC (in percentage)**	**Work done on in Project** *(Mark "YES")*	**Comments** *(if any)*
1	**Development of Green and Landscape areas**	100%		
2	**Tree Plantation** *(As per Norms)*	100%		
3	**Installation of Transformer/ DG set/ Meters/ Electrical Connection**	100%		
4	**Water Supply Connection/Boring**	100%		

5	**Installation of Machinery of WTP**	100%		
6	**Installation of Machinery of STP**	100%		
7	**Installation of equipment's for Solid Waste Management**	100%		
8	**Installation of Solar Panels/Solar Water Heater**	100%		
9	**Installation of Gas Bank & Pipe lines** *(If applicable)*	100%		

H- NOC's/Certifications Required			
S. No	**Type of NOC/Certification**	**Applicable/ Not Applicable**	**Obtained**
1	**Fire NOC**		
2	**Consent to Operate** *(as applicable)*		
3	**Any other** *(as applicable)*		

Occupancy Fee *(To be deposited in Local Authority)*
Gross-Built up area of the completed Part __________ Sq.mts **X** Rs________/- **=**
Total Amount Rs_______________/- (In

words________________________________)

....

....

(Seal & Signature of Architect with date) (Seal & Signature of Developer with date)

Name of Architect: ....

Name of Developer: ....

Reg. No (Issued by COA): - ....

Note-

1. *In case the Completion Certificate / Partial Completion Certificate is issued by the Empanelled Architect then above duly signed Checklist with his seal and signature shall be submitted along with the copy of Certificate.*
2. *Checklist must be submitted in the Authority only after confirmation of Construction of Building as per Latest approved Building Plans of the Project. Parameters approved in Building plans and available on site must be filled in the concerning columns.*
3. *Project Architect must ensure all applicable provisions as per building byelaws and other related Norms complied in the Project.*
4. *Project Architect must ensure that all the Development works of the Building blocks as mentioned in Table "E" and Outer Development Works as mentioned in Table "F" must be completed 100% and accordingly Status of development work shall be*

filled as "YES" in the concerning columns before submitting Checklist.

5. *Empaneled Architect must ensure that all the NOC's and Certification (as applicable) must be obtained before submitting Checklist in the Authority.*
6. *If any provision is not required as per Latest approved Building Plan and Norms then write 'NA' for Not applicable in the concerning columns.*
7. *If there are deviations on site from latest approved Building Plans, then Revised maps needs to be approved from the Competent Authority before submitting Checklist of Occupancy Certificate, Building plans need not to be revised if there are Deviations like Elevational treatment, Minor changes in structural elements which do not disturb the parking placements, Common areas, allotted units and by such internal changes and GBUA and FAR/BAR of the project are not changed.*
8. *Cross-signatures/Self-attestation are required to be done on every page of the Checklist.*
9. *If the Technical parameters of the project (as per Table A, B, C & D) are not as per Latest approved Building Plans, any of the Development works (as per Table E , F & G) are not completed in all respect i.e. 100% and all the NOC's and Certification (as applicable) are not obtained, then, Checklist shall not be submitted in the Authority.*

Annexure-3

(Letter Head of the Local body / Empanelled Architect)

Dispatch no. ………………………………….
Date of issue: ……………

Occupancy Certificate/Partial Occupancy Certificate

It is hereby certified that the Project ___________________________ having Plot area _________Sq.mts. located at Plot no./ Khasra No. ____________ Village ________________, Tehsil _____________, District______________(Raj.) by M/s. ______________________was inspected by the Authority on __________ and that the construction of the Project is completed on site in accordance with the Building Plans approved by the Authority dated ___________. All the services in the project like Electrical, Water supply, STP/WTP, Solar system, etc. are functional and promoter has obtained all necessary connections accordingly. Therefore, the said Project is ready to occupy by the allottees.

Developer/ Promoter has complied with all the provisions of Building byelaws and other applied Norms in the said Project and obtained all necessary NOC's & Certifications.

Therefore, the Occupancy Certificate is issued.

(Enclosed: Checklist of Occupancy Certificate in case issued by empanelled Architect)

……………………………………………………
……………………. (Seal & Signature of Competent Officer / Empanelled Architect with date)
Designation / Registration no.

Annexure-4

(Letter to be issued by the Local Authority to the Developer)

(on Letter Head)

Dispatch no. …………………………………..
Date of issue: ……………

Acknowledgment Letter

To,
……………………………….
………………………………
………………………………

Subject: - Acceptance of Occupancy/Partial Occupancy Certificate issued by Empaneled Architect.
Reference: - Your Letter of submission of Occupancy Certificate dated ________ .

Dear Applicant,

In reference to the above mentioned subject and your letter dated ___________, it is hereby informed that Occupancy Certificate of the Project *“_____(Name of the project)____”* located at _____*__(Address of Project)*______Issued by Empaneled Architect _______________, is accepted by the Authority.

Kindly note that if Authority founds that the Occupancy Certificate is issued on the basis of wrong facts or any false documents are submitted alongwith Occupancy Certificate, then, Occupancy Certificate will be considered as invalid and we may take necessary action against you and Empaneled Architect, as the case may be.

Kindly be informed.

....

……………… (Seal & Signature of

Competent Officer with date)

Designation

प्रपत्र -6

शपथ-पत्र

अग्निशमन के प्रावधान व आपदा की स्थिति में मौके पर
यथोचित निकास की व्यवस्था
करने हेतु

मैं /हम .... आयु .... वर्ष , निवासी .... पूरे होश हवास में शपथपूर्वक निम्न प्रस्तुत करता /करती हूँ करते हैं कि -

यह कि भूखण्ड संख्या ...., योजना .... (शहर का नाम) में स्थित है , जिसका क्षेत्रफल .... वर्गमीटर है के स्वामी / होल्डर हूँ हैं , जिसके लिए अग्निशमन दृष्टि से सक्षम अधिकारी प्राधिकर / नगर विकास न्यास / नगर निगम / नगर परिषद /नगर पालिका ....(शहर का नाम) द्वारा दिये गये अनापत्ति प्रमाण पत्र की शर्तों की पालना सुनिश्चित की जावेंगी तथा भवन की आवश्यकतानुसार अग्निशमन के प्रावधान रखे जावेंगें तथा इनको संचालित करने के लिए भवन में हर समय उपलब्ध रहेगा ❒ भवन का उपयोग प्रारम्भ होने पर सुरक्षा के उपकरण संचालित करने के लिए एक प्रशिक्षित व्यक्ति (केयर टेकर) की नियुक्ति करूंगा / करूंगी / करेंगे , जिसके पास बिल्डिंग का नक्शा , सुरक्षा एवं निकास प्लान (Escape Plan) उपलब्ध /हेंगे ❒ इसी प्रकार नियुक्त केयर टेकर के मोबाइल नं . एवं Land line Number भी लिये जाकर पुलिस आयुक्त /शहर में नियुक्त उच्चतम पुलिस अधिकारी (सम्बन्धित शहर) व अधोहस्ताक्षरकर्ता को सूचना उपलब्ध करवाई जायेंगी

ताकि किसी भी दुर्घटना की स्थिति में बचाव कार्य प्रभावी रूप से किये जा सकें।

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

मैं /हम .... शपथग्रहिता यह सत्यापित करता /करती हूँ करते हैं कि उपरोक्त सूचना मेरे / हमारी निजी जानकारी में सही है एवं बिना किसी दबाव के स्वेच्छा से रूबरू तहरीर कर दी गई है तथा कोई भी तथ्य नहीं छिपाया गया है, ईश्वर मेरी /हमारी रक्षा करे।

स्थान :

दिनांक :

हस्ताक्षर शपथग्रहिता

(To be submitted at the time of approval of building plan)

CERTIFICATE OF THE UNDERTAKING
FOR COMPLIANCE OF THE PROVISION OF NBC PART-IV
FOR EARTHQUAKE SAFETY

Plot Detail ………………………………………………………..

Area of Plot……………………………………………………..

Use of Building………………………………………………..

Proposed height of building ……………………………

1. Certified that the building plans submitted for approval satisfy's the safety requirement as per Building Byelaws & provisions of NBC and the information given therein is factually correct to the best of our knowledge and understanding.
2. It is also certified that the structural design including safety from earthquake shall be duly incorporated in the design of the building and these provisions shall be adhered to during the construction.

Signature of Owner ………………………………………….
Name & address(Owner) ………………………………..

Signature of Structural engineer……… ……………….....

Name & Address(Structure Engineer)..............................
Registration No…………………………………………........

Signature of Architect ……………………………..........
Name & Address(Architect) ……………………………...
CoA No………………………………………………......
Registration No…………………………………………........

□□□□□□□□-8

(To be submitted at the time of application for Completion certificate of building)

CERTIFICATE OF UNDERTAKING
FOR COMPLIANCE OF THE PROVISION OF N.B.C.
PART – VI
FOR EARTHQUAKE SAFETY

Plot Detail ………………………………………………………….

Area of Plot………………………………………………………..

Use of Building…………………………………………………..

Height of building ……………………………………………

1. The building/s has/have been constructed according to the sanctioned plans.
2. The building/s has/have been constructed as per approved plans and structural design (One set of structural drawings as executed and certified by the Structural Engineer is enclosed) which incorporates the provision of structural safety as specified in the regulations/NBC.
3. Construction has been done under our supervision/guidance and is adheres to the drawings submitted.

Signature of Owner ……………………………………………
Name & address (Owner)…………………………………..

Signature of Structural engineer………
……………………..

Name & Address (Structure Engineer)............................
Registration No...

Signature of Architect ....
Name & Address (Architect)..............................
CoA No..
Registration No..